

Résilier son bail : les 7 questions à se poser

Pour éviter de verser des loyers après votre déménagement, le respect scrupuleux des règles de résiliation et des durées de préavis s'impose.

1. Je souhaite résilier mon bail d'habitation. Comment procéder ?

Vous pouvez résilier votre bail d'habitation, auprès de votre bailleur, à tout moment, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par acte d'huissier de justice, soit par remise en main propre contre émargement ou récépissé. Un congé adressé par courrier électronique n'est pas valide. À noter que vous ne pourrez ensuite plus revenir sur votre décision, sauf si votre bailleur est d'accord.

2. Quelles mentions dois-je indiquer dans ma lettre de congé ?

Il est d'usage de préciser la date d'effet du congé qui doit respecter la durée de préavis.

Si vous bénéficiez d'un préavis réduit, par exemple suite à une perte d'emploi, vous devez joindre les justificatifs.

3. Je suis en colocation, y a-t-il des règles spécifiques ?

Le congé donné par un colocataire n'a d'effet qu'à son égard, le bail se poursuivant avec les autres colocataires. Toutefois, si le bail contient une clause de solidarité pour le paiement des loyers et des charges, la solidarité du colocataire cesse à l'issue de la période de préavis si un nouveau colocataire le remplace. À défaut, la solidarité prend fin six mois après la fin de la période de préavis.

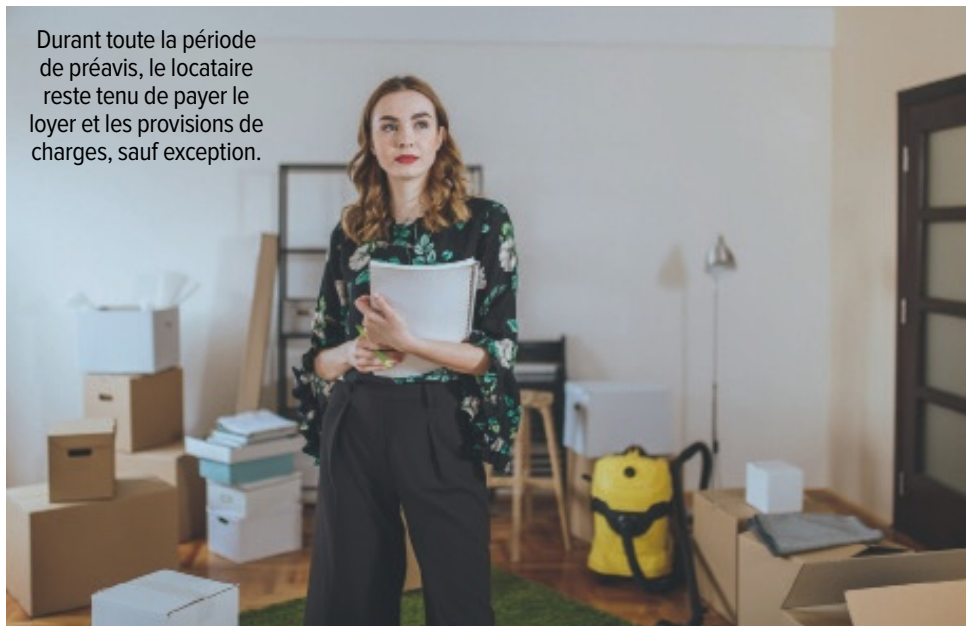
4. Quelle est la durée de préavis ?

En général, la durée de préavis est de trois mois. Le congé n'a pas à être motivé. Si le bailleur retrouve un autre locataire avant la fin de ce délai et que le locataire est déjà parti, la durée du préavis est réduite à proportion du délai restant à courir.

5. Dans quels cas la durée du préavis est-elle réduite ?

La durée du préavis est réduite à un mois si le locataire obtient un logement social,

Durant toute la période de préavis, le locataire reste tenu de payer le loyer et les provisions de charges, sauf exception.



ou s'il perçoit le Revenu de solidarité active (RSA) ou l'Allocation aux adultes handicapés (AAH). Il en est de même si son état de santé justifie son changement de domicile, ou s'il vient d'obtenir son premier emploi, de le perdre ou encore s'il a trouvé un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, ou, enfin, s'il est muté. La durée de préavis d'un mois s'applique également en cas de location meublée.

De même si le logement se situe en zone tendue. Il s'agit des 28 agglomérations où le marché immobilier est déséquilibré, la demande étant bien supérieure à l'offre. Ces zones sont situées à Paris et en région parisienne, dans les grandes agglomérations, sur le littoral atlantique et méditerranéen ou à proximité de la Suisse. Un décret du 10 mai 2013 liste les communes concernées.

6. Quel est le point de départ du préavis ?

Le délai de préavis court à partir de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception par le bailleur, ou de la date de signification par l'huissier de justice, ou

de la date de remise en main propre. Si le bailleur est absent et reçoit le courrier avec retard, le délai est repoussé d'autant. Si la lettre ne peut pas être remise au bailleur et est renvoyée au locataire, la notification n'est pas valable.

Concrètement, si la lettre recommandée est reçue par le bailleur le 10 février, le préavis court jusqu'au 10 mars à minuit si le préavis est d'un mois. À défaut de chiffre identique, le bail expire le dernier jour du mois comme en février. Si le préavis se termine un week-end ou un jour férié, il finit bien ce jour-là.

7. Dois-je continuer à payer mon loyer pendant le préavis ?

Durant toute la période de préavis, le locataire reste tenu de payer le loyer et les provisions de charges sauf s'il a quitté les lieux et que le bailleur a trouvé un nouveau locataire qui occupe déjà le logement. En aucun cas, le locataire n'a le droit de compenser le loyer dû avec le montant du dépôt de garantie.

Lors du dernier mois, le montant du loyer est calculé au prorata du nombre de jours restant à courir jusqu'à la fin du bail. ■

THIERRY DESCHANELS