

## Comment calculer le délai de préavis en cas de congé donné par le locataire ?

En tant que locataire, pour quitter définitivement le logement que vous habitez, vous devez en avertir le bailleur social ou le propriétaire (ou l'agence immobilière). Le délai pour le faire ( délai de préavis ) et son mode de calcul sont fixés par la réglementation. Ils dépendent notamment du bail d'habitation (y compris bail mobilité) que vous avez signé, bail d'un logement vide ou bail d'un logement meublé. Nous vous expliquons.

### Location immobilière : fin du bail

Si vous voulez quitter définitivement un **logement vide**, vous devez respecter un délai de préavis et en informer le bailleur social ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) par une lettre de congé.

#### Quel est le délai de préavis en cas de congé du locataire d'un logement vide ?

Avant de quitter votre logement, vous devez donner congé et respecter un **délai de préavis** de 3 mois, sauf exceptions.

#### À noter

Vous pouvez quitter le logement **sans préavis**, lorsque le logement est en péril ou insalubre. Mais au préalable, vous devez avoir averti le bailleur social ou le propriétaire privé (ou l'agence immobilière) des désordres constatés et avoir fait les démarches pour l'obliger à faire les travaux.

Le délai de préavis dépend de la commune de votre logement.

La commune du logement peut ou non être située en zone tendue.

Pour le savoir, vous pouvez utiliser ce simulateur :

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)

Le préavis est de **1 mois à la condition d'indiquer dans la lettre de congé** l'adresse du logement loué et le fait de bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois, conformément à la loi n°89-462 (article 15) et au décret n°2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (1<sup>er</sup> tableau en annexe du décret).

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

Les règles dépendent de votre situation.

Le délai de préavis est de **3 mois**.

Vous n'avez pas à indiquer le motif de votre départ dans la lettre de congé.

**Dans le cas où vous partez et rendez les clés avant la fin du préavis** le délai du préavis peut être réduit dans la même proportion, si le propriétaire accepte un nouveau locataire ou s'il fait de lourds travaux de rénovation.

Le délai de préavis est de **1 mois**.

Vous devez indiquer cette situation dans le congé et vous devez en fournir un justificatif.

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

Le délai de préavis est de **1 mois**.

Vous devez indiquer dans le congé que vous percevez le RSA ou l'AAH et vous devez en fournir un justificatif.

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

#### À savoir

si vos ressources sont égales au montant de ces aides, mais que vous ne les recevez pas, le délai de préavis est de **3 mois**.

Le délai de préavis est de **1 mois** lorsque le logement n'est plus compatible avec votre état de santé.

Vous devez mentionner votre état de santé dans le congé et fournir un justificatif (par exemple, un certificat médical).

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

#### Attention

En cas de simple fatigue physique ou psychique, même médicalement constatée, le délai de préavis est de **3 mois**.

Lorsque la personne avec qui vous vivez en couple vous violente ou violente l'enfant qui vit habituellement avec vous, le délai de préavis est de **1 mois**.

Pour cela, vous devez donner votre congé par lettre recommandée avec avis de réception. Vous devez y indiquer votre situation (victime de violences) et fournir l'un des documents suivants :

Soit une copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales

Soit une copie de la condamnation pénale de l'autre membre de votre couple pour des faits de violences commis à votre encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec vous. Cette condamnation doit dater de moins de 6 mois.

Si vous ne faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

#### À savoir

Vous et votre caution n'êtes pas redevable des impayés faits à partir du lendemain de la présentation de votre congé au bailleur.

Si la personne violente ne paie pas le loyer à partir du lendemain de la présentation du congé de la victime, le bailleur a un motif légitime et sérieux pour vendre ou reprendre le logement.

Le délai de préavis est de **1 mois**.

Vous devez indiquer cette situation dans le congé et fournir un justificatif. Par exemple, un document où figure la date d'affiliation au régime de sécurité sociale peut permettre d'attester qu'il s'agit de votre 1<sup>er</sup> emploi.

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

#### À savoir

Si un CDD se transforme en CDI, le CDI n'est pas considéré comme un 1<sup>er</sup> emploi, à moins que le juge des contentieux de la protection en décide différemment.

Délai de préavis : **1 mois**

Vous devez indiquer cette situation dans le congé et fournir un justificatif.

La date de la mutation doit être proche de la date d'envoi du congé (plusieurs mois ne doivent pas s'être écoulés).

La mutation peut être à votre initiative ou à celle votre employeur. Elle n'est soumise à aucune condition d'éloignement géographique.

Un préavis de **3 mois** s'applique.

Le délai de préavis est de **1 mois**.

Vous devez indiquer cette situation dans le congé et fournir un justificatif.

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

**À savoir**

La perte d'emploi doit précéder l'envoi de votre congé et en être proche. En cas de litige, le juge des contentieux de la protection détermine au cas par cas la caractère tardif ou non du congé suite à une perte d'emploi.

Le délai de préavis est de **1 mois** lorsque la perte d'emploi et le nouvel emploi interviennent au cours du même bail.

Vous devez indiquer cette situation dans le congé et fournir un justificatif.

Si vous ne le faites pas, le délai de préavis est de 3 mois.

**À savoir**

Un préavis de **3 mois** s'applique en cas de nouvel emploi, si vous étiez au chômage lorsque vous avez signé le bail du logement que vous voulez quitter.

#### Quel est le point de départ du préavis du locataire d'un logement vide ?

Le début du préavis dépend du mode d'envoi de votre congé :

**Pour une lettre recommandée avec avis de réception** il s'agit du jour de la réception de la lettre recommandée, c'est-à-dire du jour où son destinataire en prend possession. En conséquence, si la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire absent et vous a été renvoyée, le congé n'est pas valable. De même, si la lettre lui parvient en retard ou lui est remise en retard, la fin du préavis est repoussée d'autant.

**Pour un acte de commissaire de justice**, il s'agit du jour de la signification (par exemple, le jour du dépôt du congé dans la boîte aux lettres de son destinataire)

**Pour une remise en main propre contre émargement ou récépissé signé**, il s'agit du jour où le congé est remis en main propre à son destinataire, contre émargement ou récépissé signé.

**Exemple**

**Pour un préavis de 1 mois**

Si le destinataire a reçu le congé le 5 septembre, le préavis court jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre).

Si les dates ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois. Par exemple, un préavis commencé le 30 janvier expire le 28 février, ou le 29 février en cas d'année bissextile.

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Par exemple, si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

**Exemple**

**Pour un préavis de 3 mois**

Si le destinataire a reçu le congé le 5 septembre, le préavis court jusqu'au 5 décembre à minuit (et non jusqu'au 31 décembre).

Si les chiffres ne sont pas identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois. Par exemple, un préavis commencé le 30 novembre expire le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Par exemple, si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

#### Comment calculer les loyers et charges durant le préavis du congé du locataire d'un logement vide ?

Vous devez payer les loyers et charges locatives durant toute la période de votre préavis, sauf si le propriétaire (ou l'agence immobilière) signe un nouveau bail avec un autre locataire **et** que celui-ci habite le logement avant la fin de votre préavis.

Si votre préavis prend fin en cours de mois, le montant du loyer et des charges que vous devez pour ce dernier mois est proportionnel au nombre de jours où vous avez disposé du logement.

**Exemple**

**Lorsque le dernier mois de préavis a 30 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/30<sup>e</sup> du montant mensuel.

**Lorsque le dernier mois de préavis a 31 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/31<sup>e</sup> du montant mensuel.

**Lorsque le dernier mois de préavis a 28 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/28<sup>e</sup> du montant mensuel.

**Lorsque le dernier mois de préavis a 29 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/29<sup>e</sup> du montant mensuel.

Les charges du logement que vous quittez étant à payer parprovision, le calcul définitif de ce que vous devez pour votre dernière année de location (même si elle est incomplète), ne pourra être fait qu'après la régularisation annuelle des charges.

Vous ne pouvez pas déduire de vos derniers loyers le montant du dépôt de garantie que vous avez versé

Le bailleur social ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de charges ou de loyers que vous lui devez. Par exemple, il peut vous réclamer jusqu'en juillet 2027 une dette de loyer (ou de charges) datant de juillet 2024, même si vous avez définitivement quitté le logement en août 2024.

Si vous voulez quitter définitivement un **logement meublé**, vous devez respecter un délai de préavis et en informer le bailleur social ou le propriétaire (ou l'agence immobilière) par une lettre de congé.

#### Quel est le délai de préavis en cas de congé du locataire d'un logement meublé ?

Vous pouvez mettre fin au bail à tout moment. Mais vous devez respecter un délai de préavis de 1 mois, y compris lorsque la durée du bail est de seulement 9 mois (par exemple, lorsque le logement est loué à un étudiant).

Vous n'êtes pas obligé d'indiquer le motif de votre départ du logement, ni de fournir de justificatif.

#### Quel est le point de départ du préavis du congé du locataire d'un logement meublé ?

Le début du préavis dépend du mode d'envoi de votre congé :

**Pour une lettre recommandée avec avis de réception** il s'agit du jour de la réception de la lettre recommandée, c'est-à-dire du jour où son destinataire en prend possession. En conséquence, si la lettre recommandée n'a pas été remise à son destinataire absent et vous a été renvoyée, le congé n'est pas valable. De même, si la lettre lui parvient en retard ou lui est remise en retard, la fin du préavis est repoussée d'autant.

**Pour un acte de commissaire de justice**, il s'agit du jour de la signification (par exemple, le jour du dépôt du congé dans la boîte aux lettres de son destinataire)

**Pour une remise en main propre contre émargement ou récépissé signé** il s'agit du jour où le congé est remis en main propre à son destinataire, contre émargement ou récépissé signé.

#### Exemple

Un congé reçu par son destinataire le 5 septembre fait courir un préavis jusqu'au 5 octobre à minuit (et non jusqu'au 30 octobre).

Si les dates ne peuvent pas être identiques, il s'agit du dernier jour de ce mois. Par exemple, un préavis commencé le 30 janvier expire le 28 février (ou le 29 février en cas d'année bissextile).

Les jours fériés et les week-ends sont inclus dans ce calcul. Par exemple, si le préavis finit un dimanche, il finit ce jour-là, et non le vendredi précédent ou le lundi suivant.

#### Comment calculer les loyers et charges durant le préavis du congé du locataire d'un logement meublé ?

Vous devez payer les loyers et charges locatives durant toute la période de votre préavis, sauf si le propriétaire (ou l'agence immobilière) signe un nouveau bail avec un autre locataire **et** que celui-ci habite le logement avant la fin de votre préavis.

Si le préavis prend fin en cours de mois, le montant du loyer et des charges que vous devez pour ce dernier mois est proportionnel au nombre de jours durant lesquels vous avez disposé du logement :

#### Exemple

**Lorsque le dernier mois de préavis a 30 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/30<sup>e</sup> du montant mensuel.

**Lorsque le dernier mois de préavis a 31 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/31<sup>e</sup> du montant mensuel.

**Lorsque le dernier mois de préavis a 28 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/28<sup>e</sup> du montant mensuel.

**Lorsque le dernier mois de préavis a 29 jours** et que le préavis prend fin le 5, le montant dû pour le dernier mois équivaut à 5/29<sup>e</sup> du montant mensuel.

Si les charges du logement que vous quittez sont à payer parprovision, le calcul définitif de ce que vous devez à l'agence immobilière ou au bailleur (privé ou social) pour votre dernière année de location (même si elle est incomplète) ne pourra être fait qu'après la régularisation annuelle des charges.

Vous ne pouvez pas déduire de vos derniers loyers le montant du dépôt de garantie que vous avez versé

L'agence immobilière ou le bailleur (privé ou social) peut réclamer pendant 3 ans tout impayé de loyers ou de charges que vous lui devez. Par exemple, il peut vous réclamer jusqu'en juillet 2027 une dette de loyer (ou de charges) datant de juillet 2024, même si vous avez définitivement quitté le logement en août 2024.

Questions –  
Réponses

- Bail d'habitation : peut-on envoyer son congé (préavis) par mail ?
- Le dépôt de garantie peut-il servir à payer le dernier mois de loyer ?
- Un colocataire doit-il payer les dettes après avoir donné son préavis ?
- Qu'est-ce qu'un logement soumis à la loi de 1948 ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Préavis et formalités du congé donné par le locataire

Pour en savoir  
plus

- Communes en zone tendue pour un bail signé, reconduit ou renouvelé depuis le 27 août 2024 (en annexe, 1er tableau)

Source : Legifrance

Où s'informer  
?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Comment faire si...

Je déménage en France

Services en  
ligne

- Savoir si un logement est situé en zone tendue (préavis du locataire et encadrement des loyers)  
Simulateur

Et aussi...

- Préavis et formalités du congé donné par le locataire

Textes de  
référence

- Code de procédure civile : article 641

Fin du délai de préavis : calculer le nombre de jours

- Code de la construction et de l'habitation : articles L353-14 à L353-22

Logement social : délai de préavis

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 15

Logement vide (y compris logement soumis à la loi de 1948) : délai de préavis

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-8

Logement meublé : lettre de congé et délai pour un bail signé depuis le 27 mars 2014

- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-15

Bail mobilité

- Loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 sur les rapports locatifs : article 3 nonies

Logement soumis à la loi de 1948 : résiliation du bail

- Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 sur l'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (annexe)

Liste des communes situées en zone tendue (en annexe, 1er tableau)



Ville de  
**Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00