

TOUT SAVOIR SUR : LE DÉLAI DE PRÉAVIS RÉDUIT DU LOCATAIRE

Dans quels cas et comment le locataire peut bénéficier d'un préavis réduit
jeu 04/07/2019 - 19:00

Dans le cadre d'une location vide soumise à la loi du 6 juillet 1989, un locataire qui souhaite quitter son logement doit respecter un préavis de trois mois. Il peut dans certains cas bénéficier d'un préavis d'un mois. Quand ? Comment ? L'UNIS vous répond.

Par principe, un locataire qui souhaite quitter son logement (résidence principale) doit respecter un préavis de trois mois. Il peut le faire à tout moment à la condition de respecter ce délai de prévenance. La loi prévoit toutefois quelques exceptions lui permettant de bénéficier d'un préavis réduit à un mois.

Les motifs ouvrant droit à réduction sont limitativement énumérés par la loi.

Ce qui signifie que tout autre motif serait sans effet sur la durée du préavis. Les cas de préavis réduit sont les suivants :

- Le Logement est situé en « zone tendue »,
- Le locataire justifie de l'obtention d'un premier emploi, d'une mutation, d'une perte d'emploi, de l'obtention d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi,
- L'état de santé du locataire, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
-

Le Locataire bénéficie du revenu de solidarité active (RSA) ou de l'allocation adulte handicapé,

- Locataire s'est vu attribuer un logement locatif conventionné.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le locataire doit préciser dans le congé le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de son congé.

A défaut de préciser le motif et d'en justifier dans le congé, le délai de préavis applicable à ce congé sera de trois mois.

En conséquence, le locataire souhaitant bénéficier d'un préavis réduit doit :

- Mentionner le motif dans le congé,
- Joindre au congé un justificatif.

Il devra par exemple indiquer qu'il est muté et transmettre le courrier de son employeur qui en atteste.

Dans tous les cas, préavis réduit ou non, le locataire devra donner congé en respectant un formalisme précis.

Il devra donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par acte remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Ce délai de préavis courra à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.

Le locataire restera redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis même s'il quitte les lieux avant sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur. A l'expiration du délai de préavis, le locataire sera déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Le préavis en cas de **location meublée** (résidence principale) est quant à lui d'un mois, sans réduction possible prévue par la loi.

Textes de référence :

Article 12 de la loi n°89-467 du 06.07.1989 relatif au congé du locataire

Article 15 de la loi n°89-467 du 06.07.189 relatif au congé du bailleur et du locataire et aux préavis réduits

Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 pour la liste des communes situées en zone tendue

Cass, 3ème civ, 11 avril 2019 n°18-24.256 (le locataire doit indiquer et justifier le motif de préavis réduit : en l'espèce, l'obtention d'un logement locatif conventionné)

Retrouvez ces textes sur [legifrance.gouv.fr](https://www.legifrance.gouv.fr)

