



LE DELAI DE PREAVIS DU BAIL D'HABITATION

Le contrat de bail est un contrat de louage entre un bailleur (propriétaire) et un preneur (locataire). Le congé est l'acte unilatéral par lequel l'une des parties au bail notifie à l'autre son intention de mettre fin au contrat.

Différentes conditions vont peser sur la délivrance de ce congé, comme l'exigence d'un écrit notifié par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte d'huissier ou remis en main propre. Un délai de préavis est également imposé, il varie selon que le congé émane du bailleur ou du preneur.

- **Le congé délivré par le bailleur (propriétaire)**

Le délai de préavis est de 6 mois lorsque que le congé émane du bailleur. Cette faculté ne lui est offerte que dans certains cas limitativement énoncés par la loi, comme la vente du logement, la volonté du propriétaire de l'habiter ou encore la faute du locataire.

- **Le congé délivré par le preneur (locataire)**

Le preneur a la possibilité de délivrer un congé à son bailleur pour lui notifier son intention de quitter le logement avant le terme défini sur le contrat de location. Il peut intervenir à tout moment. Le délai de préavis est en principe de 3 mois.

Ce délai peut toutefois être réduit à un mois pour les motifs suivants :

- Obtention d'un premier emploi, mutation, perte d'emploi
- Etat de santé justifiant un changement de domicile
- Bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapé
- En habitations à loyer modéré (HLM) avec perception de l'aide personnalisée au logement (APL)
- En zones tendues, à savoir dans les villes de plus de 50 000 habitants où il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande.

LM



NOTES :

- Le bail ne concerne pas que le domaine des locations immobilières
- La signification est un système de notification particulier. Il consiste à délivrer un document ou une information par le biais d'un huissier de justice.
- Le domaine des ventes immobilières sont de la compétence exclusive du notaire.

SOURCES :

- Nicolas DAMAS, maître de conférences à l'université de Nancy, spécialiste en droit immobilier, droit des contrats et droit de la responsabilité civile.
- Loi du 6 juillet 1989, articles 12 et 15
- Article 1184 du Code Civil
- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi Alur » de 2014