

J. 181

Actualisation le 05-03-07

Fiche en
cours de
modification
Loi Alur

LE CONGÉ DONNÉ PAR LE LOCATAIRE ET LE PRÉAVIS

Un contrat de location peut prendre fin de trois manières :

- par un congé donné, dans les conditions prévues par la loi, par le bailleur ou le locataire ;
- par l'effet d'une décision judiciaire ;
- par le décès du locataire ou l'abandon de domicile (sauf transfert du contrat au conjoint, au concubin ou aux descendants qui vivaient précédemment avec le locataire).

Ni l'arrivée de l'échéance du contrat, ni le décès du bailleur, ni la vente du logement ne mettent fin à la location.

Cependant, même donné dans les conditions légales, ce congé est lourd de conséquences pour celui qui le reçoit : pour le locataire qui devra trouver un nouveau logement, pour le bailleur qui sera privé d'un revenu. C'est pourquoi il doit être donné avec un délai de prévenance : le préavis.

Nota : les règles présentées dans cette note sont celles de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui régit le contrat de location. Les locations qui ne sont pas soumises à ce texte (locations meublées, logements de fonction, logements-foyers et locations saisonnières) obéissent au Code civil et, le cas échéant, au contrat signé par les parties. Les locations soumises à la loi de 1948 ou à la législation HLM sont soumises à leurs réglementations spécifiques en ce qui concerne le congé.

LE CONGÉ

SOUS QUELLE FORME DOIT-ON DONNER CONGÉ ?

Un congé donné de vive voix ne suffit pas. Le locataire qui a jugé bon d'avertir son bailleur verbalement n'oubliera pas, donc, de confirmer son congé par écrit.

Aucune formule particulière n'est exigée. Il suffit que le locataire fasse connaître, sans ambiguïté, son intention de quitter

les lieux : "Monsieur, Je vous donne congé pour le (date) et vous prie de recevoir mes meilleures salutations" suffirait ; mais chacun adaptera la formule en fonction de son mode d'expression et des rapports qu'il entretient avec son bailleur.

La lettre recommandée est toujours de rigueur. Le congé doit être envoyé en recommandé avec demande d'avis de ré-

ception ou par exploit d'huissier. Les deux moyens offrent la même sécurité juridique, et le premier est nettement moins onéreux.

Dans un cas, le locataire devra donner les raisons de son départ. S'il demande à bénéficier du préavis réduit à un mois, il précisera alors le motif qu'il invoque : mutation, perte d'emploi, nouvel emploi suite à une perte d'emploi, raisons de santé s'il est âgé de plus de soixante ans, bénéficiaire du RMI (voir ci-après "La durée du préavis").

À QUEL MOMENT LE LOCATAIRE PEUT-IL DONNER CONGÉ ?

"À tout moment", dit la loi. Cela signifie deux choses : que le locataire peut envoyer son congé à n'importe quel moment du contrat, mais aussi pour une date quelconque. La location pourra donc se terminer en cours de contrat et même en cours de mois. Ainsi, une location prenant effet le 1er octobre peut tout à fait prendre fin un 11 mai, si tel est le souhait du locataire et si le bailleur reçoit le congé au plus tard le 11 février.

LE PRÉAVIS

C'est le délai que doit respecter le locataire entre le moment où il informe son bailleur de son départ et celui où il cesse d'être locataire.

LA DURÉE DU PRÉAVIS

La durée normale du préavis est de trois mois, mais le locataire n'est pas obligé d'attendre la dernière limite pour envoyer son congé et il peut prévenir plus longtemps à l'avance.

Le préavis est de un mois seulement dans six cas : lorsque le locataire

- est muté professionnellement,
- perd son emploi,
- retrouve un emploi à la suite d'une perte d'emploi,
- locataire qui donne congé à l'occasion d'un premier emploi.
- est âgé de plus de soixante ans et que son état de santé justifie un changement de domicile,
- bénéficie du RMI.

Il ne doit que un mois de préavis, mais il doit impérativement préciser dans son congé la situation qui justifie ce préavis réduit, quitte à le justifier ultérieurement.

La jurisprudence rendue sur la question du préavis réduit est abondante, car les locataires invoquent souvent des situations voisines pour en bénéficier. Ces motifs sont généralement mal accueillis par les tribunaux qui considèrent que le préavis d'un mois constitue une exception et que " les exceptions doivent être interprétées restrictivement", c'est un principe général en droit.

Ainsi les tribunaux ont été décidés que n'entrent dans aucune de ces catégories : la seule absence d'emploi, la perte de droits aux ASSEDIC, le congé donné pour suivre un stage de formation professionnelle, la fin d'un stage accompli dans le cadre d'une formation, l'état de santé du fils de la locataire...

A propos de la **perte d'emploi**, ils ont précisé que cette situation

- ne peut concerner qu'un salarié. Le bénéfice du préavis réduit a donc été refusé à un commerçant et à un médecin qui cessaient leur activité.
- doit être le fait de l'employeur, ce qui exclut la démission ou la mise en disponibilité pour convenance personnelle. Mais peu importe le motif du licenciement et le fait que les conditions de la rupture du contrat de travail aient été négociées par l'employeur.
- doit être effective : La simple éventualité d'un licenciement à la date du congé ne suffit pas ; la convocation à un entretien

de licenciement, non plus, même si le licenciement est devenu effectif après l'envoi du congé.

- doit être imprévisible : l'expiration d'un contrat à durée déterminée quelques jours après la conclusion de la location, n'a pas été admis, car le locataire en avait connaissance. Dans un autre cas en revanche, la fin d'un CDD a été admis comme motif, car à la date de la signature du bail, le contrat aurait pu être reconduit.

Autres précisions apportées par les tribunaux

- le locataire doit indiquer le motif qui justifie la réduction de préavis dans son congé, mais il peut en apporter les justificatifs plus tard.

- il doit exister un lien de causalité entre le motif invoqué et le congé : le locataire qui donnait congé près d'un an après la perte de son emploi n'a pas bénéficié du préavis réduit. Cette proximité dans le temps n'est exigée pour le bénéfice du RMI ou l'état de santé de la personne âgée : ces deux motifs peuvent être invoqués à tout moment.

- la loi n'impose pas d'éloignement géographique. Le préavis réduit a même été accordé à un locataire qui déménageait dans la même ville

- En cas de co-location, il suffit que l'un des co-locataires se trouve dans une des situations justifiant le préavis réduit.

LE CALCUL DU PRÉAVIS

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs, précise que le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier. Pour la cour de cassation, la réception de la lettre recommandée s'entend de sa remise effective à son destinataire. Si celui-ci fait preuve de mauvaise volonté, il faudra recourir à l'acte d'huissier.

En application de l'article 641 du Nouveau Code de procédure civile, ce délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième, c'est-à-dire le même chiffre. Ainsi, un congé envoyé le 10 mars et présenté à son destinataire le 12 mars fera partir un délai de préavis qui expirera le 12 juin. À défaut de quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois : en cas de congé présenté le 31 janvier, le préavis finira le 30 avril.

LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LE PRÉAVIS

1 Le locataire continue d'occuper le logement

Les droits et obligations restent identiques, mais se pose une nouvelle question : le locataire doit-il laisser visiter le logement pour permettre au bailleur de le relouer ? Oui, mais le bailleur ne peut abuser de ce droit de visite et faire visiter

les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables [art. 4 a), loi n° 89-462 du 6.7.1989]. Les jours et heures de visite sont fixés d'un commun accord entre le bailleur et le locataire ; en cas de désaccord, c'est le juge des référés, saisi par le bailleur, qui les détermine.

1 Le locataire n'occupe plus le logement

C'est son droit, en effet. Mais la situation reste inchangée. Pendant toute la durée du préavis, les parties conservent leur qualité de bailleur et de locataire et tous les droits et obligations qui en découlent.

– Le loyer est dû jusqu'à la fin du préavis, même si le bailleur a repris possession du logement, par exemple, pour y faire des travaux d'amélioration (C. Cass. Civ. 3e - 27.11.1990 - Loyer et

copr., 1991, n° 50) ; les charges également, même si le locataire ne profite plus des services correspondants. Mais si le logement est reloué avant l'expiration du préavis, les loyers et charges ne sont plus dus.

– Le logement reste sous la garde du locataire, et les dégradations qui pourraient survenir en son absence lui seraient imputées. Par exemple, il pourrait être tenu pour responsable du gel des canalisations s'il quitte le logement sans prendre de précautions pour l'éviter. En conséquence, le locataire ne résiliera pas son assurance habitation avant la fin du préavis.

Mais pas plus qu'en cours de location, le locataire n'est responsable des voies de fait commises par des tiers : effraction, vandalisme, occupation par des squatters...

QUELQUES QUESTIONS

PEUT-ON REVENIR SUR UN CONGÉ DONNÉ ?

Non, le congé met fin au contrat et ne peut être rétracté qu'avec l'accord exprès du bailleur (C. Cass. Civ. 3e - 28.4.1987 - Bull. civ. III, n° 91). Le fait pour l'occupant de ne pas pouvoir partir à la date prévue et de rester dans les lieux avec l'accord tacite du bailleur ne lui fait pas retrouver son statut de locataire.

QUELLE EST LA VALEUR DU CONGÉ DONNÉ PAR L'ÉPOUX, LE COLOCATAIRE OU LE CONCUBIN ?

Le congé donné met toujours fin au contrat de location, pour celui qui le donne : à l'expiration du délai de préavis, le locataire ne sera plus locataire et il n'aura plus ni droit ni obligation à ce titre.

Le contrat, toutefois, se poursuit pour le conjoint qui demeure dans les lieux ou encore pour le ou les autres colocataires, dans le cas où le bail avait été signé à plusieurs. Le concubin restant, même pacsé, s'il n'est pas cosignataire du contrat de location, n'a, quant à lui, aucun droit sur le logement et il devra quitter les lieux ; il bénéficiera cependant du transfert du contrat de location si son compagnon a abandonné le domicile non pas à la suite d'un congé régulier, mais de façon brusque et imprévisible (art. 14 de la loi du 6.7.1989).

Cependant, si l'époux partant n'a plus d'obligations de locataire, il conserve ses obligations d'époux. À ce titre, il reste solidairement tenu du paiement des dettes ayant pour objet l'entretien du ménage, et donc des loyers, jusqu'à l'intervention d'un jugement de divorce régulièrement publié (C. Cass. Civ. 3e - 13.10.1992 - Loyer et copr., janvier 1993 - 6).

Le colocataire reste également solidaire si cette solidarité est prévue dans le contrat de location, ou s'il est pacsé. Dans le cas contraire, il sera définitivement libéré.

LE DÉPÔT DE GARANTIE PEUT-IL SERVIR À PAYER LES DERNIERS MOIS DE LOYER ?

Non, ce n'est pas du tout l'objet du dépôt de garantie qui sert à garantir l'exécution de ses obligations par le locataire. Il doit rester intact aussi longtemps que les comptes n'ont pas été faits entre les parties et que des frais peuvent encore être mis à la charge du locataire au titre des réparations locatives suite à l'état des lieux ou du rappel de charges, par exemple.

QUELS SONT LES EFFETS JURIDIQUES DE LA RESTITUTION DES CLÉS ?

Les locataires attribuent souvent à la remise des clés la valeur d'un véritable acte juridique. À tort.

En premier lieu, le fait de rendre les clés en guise de congé est inefficace et ne fait pas courir le délai de préavis (C. Cass. Civ. 3e - 24.3.1993 - Loyer et copr., juin 1993, n° 204). À la rigueur, il pourrait en être différemment si les clés sont remises au bailleur (et non au concierge, comme dans le cas précédent) et qu'il les accepte sans faire de réserves, ni réclamer le paiement de loyers à échoir (C. Cass. Civ. 3e - 2.6.1993 - Revue des loyers, 1993-350) ; mais le procédé reste fortement déconseillé.

En second lieu, restituer les clés en cours de préavis pour en écourter la durée et s'affranchir des obligations qui en découlent est également sans portée : le locataire reste, de toute façon, responsable du paiement des loyers et du bon état du logement jusqu'à la fin du préavis ou la relocation du logement par le bailleur (CA Paris - 4.7.1990 ; Gaz. Pal. - 13-14.1.1993) ; tout au plus, cette remise anticipée pourrait-elle accélérer la relocation.

Mais si la restitution des clés est de peu d'effet, leur non-restitution peut être lourde de conséquences. En effet, l'obligation de rendre les lieux loués en fin de location s'entend de la libération des lieux et de la restitution des clés. Un locataire qui n'avait restitué que ses propres clés a été condamné à payer les loyers dus par son concubin resté dans les lieux (CA Bordeaux, Civ. 5e - 22.6.1989 - Loyer et copr., mars 1990, n° 117).