

# Le congé

Pour les contrats signés à partir du 27 mars 2014 ou reconduits expressément après cette date

Titulaire d'un bail dans le secteur privé soumis à la loi du 6 juillet 1989, vous voulez quitter le logement que vous occupez... quels délais vous faut-il respecter, quelles démarches engager pour respecter vos obligations ?

Votre propriétaire vous donne congé... les modalités du congé, les délais sont-ils bien respectés ?

Un recours existe-t-il pour vous en cas de congé non valide ?

Avec la loi ALUR du 24 mars 2014, les congés du bailleurs sont mieux contrôlés, sanctionnés par une amende si celui-ci est frauduleux

Faites valoir vos droits

# A L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

## LE PREAVIS DE TROIS MOIS

Le locataire peut résilier à TOUT MOMENT le contrat de location moyennant un préavis de 3 mois et sans avoir à se justifier sur les raisons de celui-ci.

## LE PREAVIS EST REDUIT A UN MOIS

- En cas d'obtention d'un premier emploi,
- En cas de mutation professionnelle,
- En cas de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (licenciement)
- En faveur du locataire dont l'état de santé justifie le changement de domicile
- En faveur du locataire bénéficiaire du RSA ou de l'allocation adulte handicapé (AAH)
- En cas d'habitation en zone tendue
- En cas d'attribution d'un logement social

## LA SIGNIFICATION DU CONGE

Elle se fait par lettre recommandée avec accusé de réception, voie d'huissier ou remise en main propre (le préavis court à partir du jour de réception du congé par le bailleur).

Le congé s'applique de date à date. Si vous quittez le 10 du mois, vous n'êtes redevable du loyer que pour cette période et non sur le mois entier.

Vous devez obligatoirement fournir le justificatif motivant votre congé sous peine de nullité de celui-ci

## LE PAIEMENT DU LOYER

Le loyer et les charges sont à régler jusqu'à la fin du préavis même si vous avez anticipé votre départ.

## A L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Un préavis de 6 mois au moins entre la date de notification du congé ou locataire et la date de l'expiration du bail.

### LES MOTIFS DU PREAVIS

-Vente du logement (le locataire est prioritaire sur l'achat si le propriétaire lui donne congé pour vente)

-Reprise pour habiter le logement (concerne uniquement le bailleur, son conjoint, son concubin notoire ou le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité (PACS) enregistré à la date du congé, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint) avec indication obligatoire du nom du bénéficiaire de la reprise.

-Motif légitime et sérieux

Inexécution par le locataire d'une de ses obligations légales ou contractuelles : non paiement du loyer ou retards réitérés de paiement, trouble du voisinage, sous location non autorisé, travaux de rénovation compète du logement.

Attention : ce congé se distingue de la résiliation du bail en cours de contrat par le jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, non versement du dépôt de garantie, trouble du voisinage, défaut d'assurance.

### LA SIGNIFICATION DU CONGE

Elle se fait par lettre recommandée avec accusé de réception et comportant des mentions précises qui sont :

#### **Pour la vente du logement :**

Le prix demandé

Les conditions de la vente. Reproduction obligatoire des 5 premiers

alinéas de l'article 15.2 de la loi du 6/07/89

Le locataire dispose de 2 mois pour accepter ou non l'offre de vente

Pour la reprise du logement :

Le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise

Pour motif légitime et sérieux :

En cas de contestation du congé par le locataire avant son départ, il appartient au juge d'apprécier le caractère légitime et sérieux du congé.

Avec la loi ALUR de mars 2014, une notice d'information sur les

droits du locataire (voies de recours,...)...attente d'un décret  
**LE PAIEMENT DU LOYER PENDANT LE PREAVIS**

Lorsque le congé est délivré par le propriétaire, le loyer et les charges sont à régler uniquement pour le temps où vous avez réellement occupé le logement.

**ATTENTION**

Le bailleur ne peut donner congé à un locataire de plus de 65 ans et dont les ressources sont inférieures à un plafond (attente décret le fixant) sans lui proposer un autre logement, sauf si lui même a plus de 65 ans ou qu'il a des ressources inférieures au même plafond.

**LES RECOURS**

Si vous considérez que le congé n'est pas justifié voire frauduleux (vente inexistante, relocation...) et que vous avez déjà quitté les lieux, nous vous conseillons de saisir le tribunal d'instance pour demander l'obtention de dommages et intérêts. Votre propriétaire doit obligatoirement respecter les formes et les modalités précises définies dans la loi faute de quoi, celui-ci n'est en aucun cas valable et votre bail se poursuit dans les mêmes conditions.

**Pour toute information :**

CLCV 38 – 31 rue Alfred de Musset – 38100 GRENOBLE  
04 76 22 06 38 – isere@clcv.org

Permanences tous les jeudis de 14h à 18h avec RDV

*Locataires, guide de vos droits, démarches et recours,*  
Edition 2014, CLCV : 17,50 €,  
*Charges et Réparations locatives, Edition 2011, CLCV:14,00 €*  
disponible dans nos locaux

**Union Départementale de l'Isère - Siège Social**  
**31, rue Alfred de Musset 38100 Grenoble**

Siret : 321 044 067 00031 – APE : 9499Z – N° inscription Préfecture : W381001066

**Tél. : 04 76 22 06 38 - Fax : 04 76 22 88 41 - Courriel : [isere@clcv.org](mailto:isere@clcv.org)**

Association nationale de consommateurs, de défense de l'environnement, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers Internat