

SÉCURISER LA FIN DU BAIL

adil
des Yvelines

Locataires vous
souhaitez déménager

Propriétaires vous souhaitez
vendre/reprendre votre bien



Ayez les clefs pour une
fin de bail réussie !

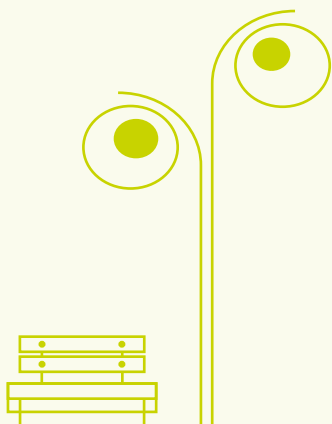


ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org



AVANT : les règles pour donner congé

Côté locataire : vous pouvez quitter le logement à tout moment, en respectant un préavis et un formalisme léger.

VIDE	MEUBLÉ
3 mois	1 mois

Dans certains cas, le préavis peut être réduit à un mois :

- Du fait de la localisation du bien loué en zone tendue ;
- En cas de changement professionnel [premier emploi, mutation, perte d'emploi*, nouvel emploi suite à perte d'emploi] ;
- En cas de motif de santé justifiant un changement de domicile attesté par certificat ;
- En cas de violences [ordonnance de protection ou poursuites en cours] ;
- Si vous êtes titulaire du RSA ou de l'AAH ;
- Si vous vous êtes vu attribué un logement social conventionné APL.

Vérifier si votre commune est en zone tendue



Vous devez **impérativement** citer et **justifier** du motif indiqué, sans quoi le bailleur peut estimer que votre préavis est de 3 mois.

**la perte d'emploi doit être proche dans le temps par rapport au congé délivré, c'est bien cet événement et non le fait d'être au chômage qui est générateur de préavis réduit. La démission n'est pas considérée ici comme une perte d'emploi.*

Côté propriétaire : vous ne pouvez délivrer congé en cours de location, il faut attendre la date anniversaire – 1 jour, et respecter un préavis et un formalisme plus ou moins encadré selon les motifs.

VIDE	MEUBLÉ
6 mois	3 mois

Exemple de calcul : contrat loué vide signé et entré en vigueur le 1^{er} mai 2022, il se termine donc le 30 avril 2025 => le congé devra avoir été reçu avant le 31 octobre 2024.

Il vous faut impérativement **justifier d'un des 3 motifs de congés** :

- La reprise pour y habiter ou qu'un de vos proches y habite (vos enfants ou parents, votre partenaire/concubin/conjoint ou ses enfants ou parents) ;
- Le motif légitime et sérieux qui est le plus souvent le manquement aux obligations du locataire (assurer, payer, jouir paisiblement...)* et de plus en plus les travaux d'envergure notamment de rénovation énergétique ;
- La vente.



En cas de vente d'un logement loué nu, **le locataire a un droit de préemption** sur les 2 premiers mois des 6 mois de préavis et durant 1 mois à chaque fois que le prix de vente sera baissé.

**en cours de bail, vous pouvez demander la résiliation judiciaire du bail.*

Face à un accident de la vie : vous ne pouvez pas réintégrer le logement loué à votre guise. Vous ne pouvez que vendre le bien occupé. Cela n'a alors pas d'impact sur le contrat de location, qui est pris comme accessoire au bien [le nouvel acquéreur devra cependant respecter des délais de préavis plus contraignant en cas de projet de revente ou reprise – *se renseigner auprès de l'ADIL*].



Le préavis ne court qu'à réception du congé par l'autre partie, aussi en cas de conflit (et également en cas de congé pour reprise ou vente émanant du bailleur au regard du formalisme et de la notice à joindre), il est conseillé de faire appel à un commissaire de justice [huissier].

Les locataires âgés sont-ils protégés ?

Le bailleur ne peut pas donner congé au locataire ayant :

- Plus de 65 ans ET des ressources sous plafond ;
- Dans son foyer une personne de plus de 65 ans ET dont leurs ressources cumulées sont inférieures à ce dit plafond.



Si le bailleur souhaite malgré tout donner congé, il devra alors proposer un logement répondant aux besoins personnels et familiaux ainsi qu'aux capacités du locataire, et ce, dans un périmètre de 5km.

SAUF si le bailleur a lui-même plus de 65 ans OU des ressources sous plafond.

Sources : articles [15](#) et [25-8](#) de la loi du 6.7.89 n°89-462



Des spécificités existent :

- Les contrats à durée limitée pour réalisation d'un évènement donneront lieu à information valant congé par le bailleur, 2 mois avant l'évènement en question ;
- Les baux mobilités et étudiants pourront donner lieu à congé anticipé de la part du locataire, mais pas du bailleur n'étant pas reconductibles tacitement, ils prendront fin au terme de la durée contractuelle.

PENDANT : la restitution des clés

Si l'état des lieux n'est pas obligatoire [l'absence d'état des lieux de sortie vaut remise en bon état par le locataire, il faudra alors que le bailleur prouve le contraire en cas de litige], la remise des clefs permet de cesser les paiements.

Le locataire est en effet considéré comme tel jusqu'à son départ effectif [si le congé est délivré par le bailleur] ou jusqu'à la fin du préavis si c'est lui-même qui l'a déposé, mais il arrive parfois que la remise des clefs ait lieu après cette date, notamment, lorsque le déménagement n'a pas pu se faire ou faute de relogement pour le locataire évincé.

Ainsi, le locataire peut être amené à devoir des loyers (ou indemnités d'occupation) au-delà de la date de fin de bail. La remise des clefs acte donc cette fin d'occupation. De fait, il est essentiel d'en avoir une preuve.



Pas de remise en main propre sans attestation, pas d'envoi postal, pas de clefs laissées dans une boîte aux lettres !



Conseils :

Mieux vaut faire appel à un commissaire de justice pour sécuriser la remise des clefs, que de devoir des loyers supplémentaires pour absence de preuve de remise des clefs. En cas de conflit, celui-ci peut également réaliser l'état des lieux de sortie, à frais partagés, en laissant un intervalle de 7 jours entre la convocation et la réalisation de l'état des lieux.

Si l'**état des lieux est réalisé sur tablette**, pensez à prendre des photos de celui-ci avant de signer, et ce, pour vous protéger d'annotations postérieures pouvant entacher la restitution de votre dépôt de garantie.

N'oubliez pas de **donner votre nouvelle adresse au bailleur** lors de la remise des clefs, afin de voir votre dépôt de garantie restitué. Un encart y est souvent dédié sur les états des lieux.



ET APRÈS : la restitution du dépôt de garantie

Bailleur, il vous faut revenir vers le locataire dans un délai déterminé après l'état des lieux/remise des clefs.

ABSENCE DE DÉSORDRES	DÉSORDRES <i>[comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie]</i>
1 mois	2 mois



Les retenues effectuées sur le dépôt de garantie doivent être justifiées par la fourniture de devis ou facture.

Passé ces délais, vous vous exposez à des pénalités de l'ordre de 10% du loyer hors charge par mois de retard engagé.

Vous pouvez conserver 20% sur ce dépôt de garantie au titre de provisions, dans l'attente de la clôture des comptes de l'année en cours avec pour obligation de revenir vers le locataire un mois après cette clôture pour lui faire part des montants définitifs.

Sources : article 22 de la loi du 6.7.89 n°89-462

ET ENCORE APRÈS : la régularisation des charges

Pour rappel, la prescription en matière locative est de 3 ans, qui court ici à partir du moment où le bailleur a connaissance de son droit à agir (clôture de comptes).

Celui-ci peut donc revenir vers le locataire pour régulariser les charges au réel même après son départ.

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - août 2024

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42