



LOCATION : RÉSILIER UN BAIL EN TOUTE LÉGALITÉ : VOS DROITS ET VOS OBLIGATIONS

Que vous soyez propriétaire bailleur ou locataire, résilier un bail d'habitation doit se faire dans le respect strict des règles légales. Une erreur peut entraîner la nullité du congé, un renouvellement automatique du bail... voire un contentieux.

Nous vous présentons dans cette newsletter un guide pour savoir qui peut résilier, quand, comment et sous quelles conditions.

1. RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sans avoir à motiver sa décision.

DÉLAI DE PRÉAVIS

- **1 mois** pour une **location meublée**.
- **3 mois** pour une **location vide**.

Certaines situations permettent une **réduction à 1 mois**, par exemple :

- Logement situé en **zone tendue** (telle que Nice ou Cagnes-sur-Mer par exemple)
- Obtention d'un premier emploi
- Perte d'emploi ou nouvel emploi après une perte
- Problème de santé constaté par certificat médical
- Perception du RSA ou de l'AAH
- Victime de violences conjugales

PAIEMENT DU LOYER

Le locataire doit payer jusqu'à la fin du préavis, même s'il quitte le logement avant. Il cesse de payer si un nouveau locataire entre avant la fin du préavis.

FORME OBLIGATOIRE

Le congé doit être notifié par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec accusé de réception
- Acte d'huissier
- Remise en main propre contre récépissé ou signature

2. RÉSILIATION PAR LE PROPRIÉTAIRE

Contrairement au locataire, le propriétaire ne peut donner congé que :

- À l'**échéance du bail**
- Et avec un **motif** reconnu par la loi

DÉLAI DE PRÉAVIS

- **6 mois** avant la **fin du bail** pour **logement non meublé**
- **3 mois** avant la **fin du bail** pour un **logement meublé**

MOTIFS LÉGAUX

- **Reprise du logement pour y habiter ou y loger un membre de sa famille** (son conjoint, son partenaire de PACS, son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire)
- **Vente du bien**
- **Motif légitime et sérieux** (impayés, troubles de voisinage...)



Si le motif est vague ou mal formulé, le congé peut être contesté et annulé.

PROTECTION DES LOCATAIRES ÂGÉS À FAIBLES REVENUS

Le bailleur doit proposer un relogement adapté si :

- Le locataire a plus de 65 ans et ses revenus sont modestes
- Ou s'il héberge une personne de plus de 65 ans remplissant ces conditions
- Les ressources du foyer doivent être inférieures au plafond de loyer social

EXCEPTIONS :

Cette obligation ne s'applique pas si le bailleur :

- a lui-même plus de 65 ans
- ou a des ressources modestes équivalentes au plafond locatif

VOUS SOUHAITEZ METTRE EN **LOCATION** OU EN **VENTE** VOTRE BIEN IMMOBILIER ?
Nous avons une offre privilégiée pour nos copropriétaires.



NICE
9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

CAGNES-SUR-MER
2, avenue de Nice, BP 135
06803 CAGNES-SUR-MER

CONTACTEZ-NOUS DÈS MAINTENANT

04 92 02 50 10
transaction@europazur.fr