BAILLEUR ET LOCATAIRE · FIN DE LOCATION

Donner congé ou recevoir un congé

Le locataire peut partir quand il veut en respectant un préavis. Le bailleur, lui, ne peut donner congé qu'à la fin du bail et pour un motif précis. Ce guide résume les délais, les motifs, la forme de la lettre et les protections prévues par la loi, en logement vide comme en meublé.

- Bailleur : 6 mois en vide, 3 mois en meublé
- Locataire : 3 mois en vide, 1 mois en meublé
- Préavis réduit à 1 mois dans certains cas
- Lettre recommandée, commissaire de justice ou remise en main propre

L'ESSENTIEL

- Le bailleur ne peut donner congé que pour la date de fin du bail, et seulement pour vendre, pour reprendre le logement pour y habiter ou y loger un proche, ou pour un motif légitime et sérieux.
- Le congé du bailleur doit être reçu au moins 6 mois avant la fin du bail en logement vide, et 3 mois avant en meublé.
- Le locataire peut partir à tout moment. Son préavis est de 3 mois en logement vide, réduit à 1 mois en zone tendue ou dans certains cas, et de 1 mois en meublé.
- Le congé se donne par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte de commissaire de justice, ou par remise en main propre contre émargement ou récépissé. Un simple courriel ne suffit pas.
- Le préavis court à partir du jour où le destinataire reçoit la lettre, pas du jour de l'envoi.
- En logement vide, un congé pour vente ou pour reprise doit être accompagné d'une notice d'information. Les locataires âgés aux revenus modestes sont protégés.

SOMMAIRE

1. Le congé donné par le bailleur
2. Ce que doit contenir la lettre du bailleur
3. Les locataires protégés
4. Le congé donné par le locataire
5. Forme du congé et calcul du préavis
6. Contester un congé
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 Le congé donné par le bailleur

Le bailleur ne peut pas mettre fin au bail quand il le souhaite. Il doit donner congé pour la date d'échéance du bail, avec un préavis minimal, et pour l'un des trois motifs prévus par la loi.

Congé pour vendre

En logement vide, le congé vaut offre de vente au locataire. Celui-ci a un droit de préemption : l'offre est valable pendant les 2 premiers mois du préavis. S'il accepte, il dispose de 2 mois pour signer l'acte de vente, ou de 4 mois s'il demande un prêt.

Congé pour reprise

Le logement est repris pour y habiter : le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire de Pacs, son concubin depuis au moins un an, ses ascendants ou descendants, ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin. La reprise doit être réelle et sérieuse.

Motif légitime et sérieux

Par exemple des retards répétés de loyer, des troubles de voisinage, l'absence d'assurance habitation, ou des travaux importants qui nécessitent que le logement soit libéré. En cas de contestation, c'est au bailleur de prouver le motif et au juge de l'apprécier.

- Logement vide : la lettre doit être reçue au moins 6 mois avant la fin du bail.
- Logement meublé : la lettre doit être reçue au moins 3 mois avant la fin du bail.

- Un congé envoyé trop tôt reste valable, mais le préavis ne commence qu'à la date qui aurait dû être retenue.
- Un congé reçu moins de 6 mois (logement vide) ou 3 mois (meublé) avant la fin du bail n'est pas valable pour cette échéance.

ATTENTION

Logement acheté occupé

En logement vide, si vous avez acheté le logement déjà loué, un congé pour reprise ne peut prendre effet que 2 ans après l'achat. Un congé pour vente ne peut pas prendre effet avant la fin du premier renouvellement ou de la première reconduction du bail si l'échéance arrive moins de 3 ans après l'achat.

2 Ce que doit contenir la lettre du bailleur

- Congé pour vente : le motif, le prix et les conditions de la vente, la description précise du logement et de ses annexes louées, la reproduction des cinq premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.
- Congé pour reprise : le motif, le nom et l'adresse du bénéficiaire, son lien avec le bailleur, et ce qui justifie le caractère réel et sérieux de la reprise.
- Motif légitime et sérieux : le motif précis du non-renouvellement.
- La lettre doit être adressée à chacun des locataires signataires du bail.

BON À SAVOIR

La notice d'information (logement vide)

En logement vide loué en résidence principale, le congé pour vente ou pour reprise doit être accompagné d'une notice d'information. Elle rappelle les obligations du bailleur et les recours du locataire. Son contenu est fixé par l'arrêté du 13 décembre 2017. Selon l'ANIL, cette notice ne concerne pas les locations meublées.

Congé pour vente donné par le bailleur (logement vide)

[Prénom Nom du bailleur ou raison sociale]
[Adresse du bailleur]

[Prénom Nom de chaque locataire]
[Adresse du logement loué]

À **[Commune]**, le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception (ou acte de commissaire de justice, ou remise en main propre contre émargement)

Objet : congé pour vente du logement situé **[adresse complète]**

Madame, Monsieur,

Vous êtes locataire du logement situé **[adresse complète]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**, qui arrive à échéance le **[date d'échéance]**.

Par la présente, je vous donne congé pour cette date, au motif que je souhaite vendre ce logement, conformément à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Description du logement mis en vente : **[type de logement, nombre de pièces, surface habitable, étage, annexes louées : parking, cave, jardin, autre]**.

Prix de vente : **[montant en chiffres et en lettres]** euros.
Conditions de la vente : **[modalités de paiement, honoraires éventuels, autre condition]**.

Ce congé vaut offre de vente à votre profit. Vous pouvez l'accepter pendant les deux premiers mois du préavis, par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant si vous comptez recourir à un prêt.

Conformément à la loi, je reproduis ci-dessous les cinq premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :
[Recopier ici le texte intégral de ces alinéas, à jour, depuis Légifrance.]

Vous trouverez également ci-jointe la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire.

À défaut d'acceptation de l'offre, vous devrez libérer les lieux au plus tard le **[date d'échéance du bail]**. Le congé étant donné par le bailleur, vous ne serez redevable du loyer et des charges que pour la période pendant laquelle vous occuperez réellement le logement.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature du bailleur]

Pièce jointe : notice d'information (arrêté du 13 décembre 2017)

3 Les locataires protégés

En logement vide, le bailleur ne peut pas donner congé à certains locataires aux revenus modestes, sauf s'il leur propose un relogement adapté à leurs besoins et à leurs possibilités, à proximité. Sont concernés, sous conditions de ressources :

- le locataire de plus de 65 ans ;
- le locataire qui a à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant avec lui ;
- le locataire bénéficiaire de l'allocation journalière de présence parentale.

Les revenus retenus sont ceux des 12 mois précédant le congé. Ils doivent être inférieurs au plafond de ressources du logement social. Ce plafond diffère en outre-mer : vérifiez le montant à jour auprès de l'ADIL de la Guadeloupe avant d'envoyer un congé.

BON À SAVOIR

Quand la protection ne s'applique pas

Le bailleur n'est pas tenu par cette protection s'il a lui-même plus de 65 ans ou si ses ressources sont inférieures aux plafonds. Le relogement proposé doit se trouver dans le même arrondissement ou un arrondissement limitrophe, dans le même canton ou un canton limitrophe, ou dans une commune limitrophe ; dans les autres cas, dans un rayon de 5 km.

En meublé, l'ANIL indique que le bailleur doit aussi proposer un relogement, sous conditions de ressources, au locataire de plus de 65 ans ou qui héberge une personne de plus de 65 ans, ainsi que dans certains cas au locataire qui assume un enfant gravement malade, handicapé ou accidenté.

INTERDIT

Congé frauduleux

Donner un congé pour vente à un prix dissuasif, ou un congé pour reprise sans que le bénéficiaire habite réellement le logement, est puni d'une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 euros (30 000 euros pour une personne morale), sans compter les dommages et intérêts au locataire.

4 Le congé donné par le locataire

Le locataire peut quitter le logement à tout moment. Il n'a pas à donner de motif, sauf s'il demande un préavis réduit.

Logement vide : 3 mois

C'est le préavis normal.

Logement meublé : 1 mois

Sans motif ni justificatif, y compris pour un bail étudiant de 9 mois.

Zone tendue : 1 mois

En logement vide situé dans une commune en zone tendue, le préavis est d'un mois. La lettre doit indiquer l'adresse du logement et le bénéfice du délai réduit. Vérifiez la commune avec le simulateur de Service Public.

Hors zone tendue, le préavis est aussi réduit à 1 mois en logement vide dans les cas suivants. Le locataire doit indiquer le motif dans sa lettre et joindre un justificatif, sinon le préavis reste de 3 mois :

- obtention d'un premier emploi ;
- mutation ou changement de lieu de travail d'un salarié ou d'un fonctionnaire ;
- perte d'emploi (licenciement, rupture conventionnelle, fin de CDD) ;
- nouvel emploi après une perte d'emploi, pendant le même bail ;
- état de santé, constaté par un certificat médical, qui justifie un changement de domicile ;
- bénéficiaire du RSA ou de l'allocation aux adultes handicapés (AAH) ;
- attribution d'un logement social ;
- violences au sein du couple ou sur un enfant qui vit avec le locataire, avec une ordonnance de protection ou une condamnation pénale de moins de 6 mois.

ATTENTION

Cas qui restent à 3 mois

Départ à la retraite, démission, fin de droits au chômage ou arrêt d'une activité indépendante ne donnent pas droit au préavis réduit. Un passage de CDD à CDI n'est pas un premier emploi.

Congé du locataire avec préavis réduit à un mois (logement vide)

[Prénom Nom du locataire]
[Adresse du logement loué]

[Prénom Nom du bailleur ou raison sociale]
[Adresse du bailleur]

À **[Commune]**, le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception (ou remise en main propre contre émargement)

Objet : congé du logement situé **[adresse complète]** avec préavis réduit à un mois

Madame, Monsieur,

Je suis locataire du logement situé **[adresse complète]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

Par la présente, je vous donne congé de ce logement.

Je bénéficie d'un préavis réduit à un mois en application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour le motif suivant : **[choisir : le logement est situé dans une commune en zone tendue / obtention d'un premier emploi / mutation professionnelle / perte d'emploi / nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi / état de santé justifiant un changement de domicile / bénéficiaire du RSA / bénéficiaire de l'AAH / attribution d'un logement social / violences au sein du couple ou sur un enfant vivant avec moi (ordonnance de protection ou condamnation pénale de moins de 6 mois)]**.

[Sauf zone tendue :] Vous trouverez ci-joint le justificatif suivant : **[nature du document]**.

Mon préavis commencera le jour de la réception de ce courrier et prendra fin un mois plus tard. Je vous propose de réaliser l'état des lieux de sortie le **[date proposée]** à **[heure]**.

Je vous remercie de me restituer le dépôt de garantie dans les délais légaux, à l'adresse suivante : **[nouvelle adresse]**.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature de chaque locataire qui quitte le logement]

Pièce jointe : **[justificatif]**

5 Forme du congé et calcul du préavis

- Formes valables, pour le bailleur comme pour le locataire : lettre recommandée avec accusé de réception, acte de commissaire de justice, remise en main propre contre émargement ou récépissé signé.
- La lettre recommandée électronique est possible si le destinataire particulier l'a acceptée au préalable. Il faut lui demander son accord par courriel en lui laissant 15 jours pour répondre.
- Un simple courriel n'est pas valable, même si l'autre partie y répond.
- Le préavis court à partir de la réception de la lettre recommandée, de la signification par le commissaire de justice ou de la remise en main propre. Si la lettre recommandée revient sans avoir été retirée, le congé n'est pas valable.
- Les samedis, dimanches et jours fériés comptent. Un congé reçu le 5 septembre avec 1 mois de préavis prend fin le 5 octobre à minuit ; avec 3 mois, le 5 décembre à minuit.

Pendant le préavis, le locataire paie le loyer et les charges jusqu'à la fin, sauf si un nouveau locataire entre plus tôt avec l'accord du bailleur. Le dernier mois est dû au prorata des jours. Le locataire ne peut pas déduire le dépôt de garantie des derniers loyers. Si c'est le bailleur qui a donné congé, le locataire ne paie que jusqu'à son départ effectif.

BON À SAVOIR

Un congé est définitif

Une fois le congé donné, le locataire ne peut revenir dessus qu'avec l'accord du bailleur.

6 Contester un congé

1 **Écrire au bailleur**

Le locataire envoie une lettre recommandée avec accusé de réception qui expose précisément ce qu'il conteste : lettre incomplète, délai trop court, motif non justifié, locataire protégé, lettre non adressée à tous les locataires.

2 **Conciliation**

Commission départementale de conciliation ou conciliateur de justice, gratuits. Elle est obligatoire avant le juge si le litige porte sur 5 000 euros ou moins.

3

Juge

Le juge des contentieux de la protection du tribunal du lieu du logement. L'avocat n'est pas obligatoire.

7 Questions fréquentes

Le bailleur peut-il donner congé en cours de bail ? –

Non. Il ne peut donner congé que pour la date de fin du bail, avec 6 mois de préavis en vide et 3 mois en meublé.

Le locataire peut-il envoyer son congé par courriel ? –

Non. Il faut une lettre recommandée avec accusé de réception, un acte de commissaire de justice ou une remise en main propre contre émargement. La lettre recommandée électronique n'est possible qu'avec l'accord préalable du destinataire.

À partir de quand court le préavis ? –

À partir du jour où le destinataire reçoit la lettre recommandée, du jour de la signification par commissaire de justice, ou du jour de la remise en main propre.

Mon logement en Guadeloupe est-il en zone tendue ? –

Vérifiez votre commune avec le simulateur de Service Public, en indiquant la date de signature du bail. Le résultat dépend de la commune et de la date.

Le locataire part avant la fin du préavis. Doit-il payer jusqu'au bout ? –

Oui, sauf si un nouveau locataire entre plus tôt avec l'accord du bailleur. Dans ce cas, il paie jusqu'à l'arrivée du nouveau locataire.

Faut-il joindre la notice d'information à un congé en meublé ? –

Selon l'ANIL, non : la notice concerne les congés pour vente ou pour reprise des logements loués vides en résidence principale.

8 Dans Mes locations

- Locataire : sur votre Accueil, « Donner congé » calcule votre préavis et prépare une lettre prête à envoyer. Vérifiez que le motif de préavis réduit et le justificatif correspondent à votre situation.
- Bailleur : sur la fiche du locataire (onglet « Locataires »), rubrique « Charges et fin de location », « Enregistrer un congé » note le congé donné ou reçu ; envoyez la lettre en recommandé avec « Envoyer un courrier » (rubrique « Courriers recommandés »).
- Bailleur : pour un congé pour vente ou pour reprise d'un logement vide, joignez la notice d'information à votre courrier.
- Au départ, « Départ du locataire / fin du bail » et « Comparer entrée / sortie et dépôt de garantie » vous guident jusqu'à la restitution du dépôt.



Côté locataire : « Donner congé » calcule le préavis

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (F929) · version du 1er juin 2026
2. Service Public – Préavis et formalités du congé donné par le locataire (F1168) · version du 16 avril 2026
3. Service Public – Simulateur : délai de préavis du locataire (zones tendues) · consultée le 13 octobre 2026
4. ANIL – Fin du bail d'une location meublée · consultée le 13 octobre 2026
5. ANIL – Document à joindre au congé pour reprise ou vente du logement · version du 22 décembre 2017

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.