



Question-Réponse

04/04/25
09/04/25

Thèmes

- Rôle d'Indecosa-CGT
- Litige
- Préavis de fin de bail

■ Question :

Indecosa-CGT a été saisi de la question suivante :

« Je suis délégué syndical CGT dans le groupement Intermarché les mousquetaires et j'aurai voulu savoir si vous vous occupiez des litiges entre propriétaires et locataires.

Ma protection juridique m'a induit en erreur en me disant que je pouvais réduire mon préavis à un mois sachant que j'ai une fille handicapée et à l'heure d'aujourd'hui mon propriétaire me réclame 2 mois de loyer et est dans ses droits à priori et me mets en demeure. Que faire ?

Pouvez-vous régler ce type de litige ? »

■ Réponse :

● Le rôle d'Indecosa-CGT en matière de logement

Les [statuts d'Indecosa-CGT](#) précisent le but de notre association nationale régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 et ayant pour titre : « Association pour l'Information et la Défense des Consommateurs Salariés ».

Notre but est « l'étude, l'information, la promotion et la défense des droits et intérêts matériels et moraux tant collectifs qu'individuels de ses membres, de leur conjoint (conjointe) ou concubin (concubine) ou pacsé (pacsée) et de leurs enfants à charge dans tous les domaines de la consommation et de la vie quotidienne notamment en matière de logement, de la santé, d'environnement, du cadre de vie et de la famille. »

Notre association :

- « ... a compétence pour représenter ses organisations adhérentes ou/et les adhérents individuels dans toutes les instances nationales et internationales traitant de tous les domaines de la consommation et de la vie quotidienne notamment de **logement**, de la santé, d'environnement, du cadre de vie et de la famille et des questions y afférents. »
- « ... apporte une assistance à ses membres dans les domaines précités. »
- « ... mène toute étude dont elle pourrait être saisie ou dont elle se saisirait. »
- « ... établit toute documentation nécessaire à son activité. »
- « ... apporte information et formation à ses membres. »

Ces statuts précisent par ailleurs que :

- « Tous les syndiqué(e)s actifs ou retraités, avec ou sans emploi de la CGT regroupés dans les associations départementales INDECOSA-CGT affiliées. Ils sont informés de leur adhésion volontaire à INDECOSA-CGT lors de la remise du carnet de syndiqué. Ils ont la possibilité de faire connaître leur refus d'être membre d'INDECOSA-CGT par écrit ou mail adressé à l'association nationale. »

Ainsi, Indecosa-CGT est habilité à accompagner des locataires dans tout litige les opposant à leur bailleur.

La présente note vise à défricher la question dans sa dimension législative et réglementaire et à envisager les démarches susceptibles d'être menées.

● Analyse de la situation et éléments de réponse

■ Le délai de préavis

La règle générale veut que, avant de quitter un logement loué, son locataire doit donner congé à son bailleur et respecter un délai de préavis de 3 mois, sauf exceptions.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIÉS

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Dans le cas d'un départ avec remise des clés avant la fin du préavis, le délai du préavis peut être réduit dans la même proportion, si le propriétaire accepte un nouveau locataire ou s'il fait de lourds travaux de rénovation.

Le congé (ou préavis) au bailleur, social ou privé, ou à l'agence immobilière gérant le logement doit être donné par l'un des moyens suivants :

- Lettre recommandée avec avis de réception ;
- Acte de commissaire de justice (nouveau nom pour l'huissier de justice) ;
- Remise en main propre contre émargement ou récépissé signé.

Ce préavis peut être ramené à 1 mois dans les cas suivants :

- logement situé en zone tendue telle que définie au décret n°2013-392 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts (1er tableau en annexe du décret).
- Obtention d'un logement social ;
- Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH ;
- **L'état de santé du locataire justifie un changement de domicile ;**
- Être victime de violence dans son couple, soi ou l'enfant qui vit avec vous ;
- Obtention de son premier emploi ;
- Pour les salarié et fonctionnaires, changement de lieu de travail ;
- Obtention d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi si les deux événements ont lieu au cours du même bail.

Cette possibilité de ramener le préavis à 1 mois ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Fin de droits de l'assurance chômage ;
- Départ à la retraite ;
- Arrêt d'activité pour un indépendant ou une profession libérale ;
- Démissionnez (ou abandon de poste) ;
- Perte d'emploi (ou rupture conventionnelle ou fin de CDD).

Quelle qu'en soit la cause invoquée, le locataire doit l'indiquer dans le congé et en fournir un justificatif. A défaut, le délai de préavis est de 3 mois.

● **Modalités de contestation**

■ **Complément d'information sur la situation**

Il nous manque des informations pour répondre complètement à la question posée.

Notamment, nous ne savons pas si le logement est situé en zone tendue ou non. Le Site Internet service-public.fr met à disposition un [simulateur](#) où il faut renseigner la commune d'implantation du logement quitté pour savoir s'il est situé en zone tendue.

Pour indication et si nous localisons bien le questionneur, il semble qu'il n'y a pas de communes du Morbihan en zone tendue.

Autre question : le locataire partant a-t-il procédé normalement à l'information de son bailleur pour sa demande de bénéficier d'un préavis réduit, y compris en cas de localisation du logement en zone tendue ? A défaut, il est peu probable qu'un recours puisse aboutir.

S'il a bien averti son bailleur, a-t-il fourni la cause et les éléments de justification dans son courrier ? à défaut, là encore, il est peu probable qu'un recours puisse aboutir.

Il peut être invoqué la cause suivante pour bénéficier d'un préavis réduit : l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile. Mais, il s'agirait ici de la fille handicapée du titulaire du bail quand cette cause est invocable pour le « locataire ».

Selon la réponse à ces questions, une démarche pour lever le litige est plus ou moins susceptible d'aboutir. Il nous semble cependant que l'action est toujours à tenter.

▪ **La sollicitation du bailleur**

La première démarche à réaliser est de solliciter son bailleur en gardant la trace de cette sollicitation. Le plus sûr est de lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception qui décrit les faits le plus précisément possible et apporte, éventuellement, tout document susceptible d'appuyer son propos.

Si les deux parties ne réussissent pas à trouver un terrain d'entente, il y a lieu de solliciter la commission départementale de conciliation avant toute saisine du tribunal compétent qui refusera, de toute façon, de se saisir du dossier en l'absence de la démonstration d'une recherche de conciliation.

▪ **Commission de conciliation**

En effet, pour l'ensemble du parc locatif, social comme privé, il existe une instance officielle de médiation, la commission de conciliation. A noter cependant que, tous les locataires du parc social peuvent, au préalable, saisir les services de la DRIHL pour un renseignement ou une demande de médiation avec leur bailleur.

Dans chaque département est mise en place une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. Selon les départements, elle est composée de 4 ou 6 membres et Indecosa-CGT peut y participer parmi les 2 ou 3 représentants des locataires.

La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Pour saisir la commission, le plus efficace est d'adresser un courrier, en recommandé avec avis de réception, au secrétariat de la commission du département de localisation du logement. L'adresse se trouve aisément sur Internet ou auprès d'un responsable départemental d'Indecosa-CGT.

Cette commission est compétente pour traiter les litiges entre propriétaires bailleurs et locataires pour plusieurs sujets dont, ce qui nous intéresse ici, les congés (préavis) donnés par le propriétaire ou par le locataire.

A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

Le recours au juge des contentieux de la protection est toujours possible en cas d'échec de la phase de conciliation

▪ **Tribunal judiciaire**

Lorsque les démarches amiables ou la procédure d'injonction de payer n'ont pas abouti, il est possible d'engager une action judiciaire auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du logement et, plus précisément, auprès du juge des contentieux de la protection (JCP). En effet, le tribunal judiciaire est seul compétent pour trancher un litige entre un bailleur et son locataire, et ce, quel qu'en soit le montant (travaux, paiement du loyer et des charges, état des lieux, etc.).

■ Annexes

● Références légales actualisé au 10/04/2025

■ Article 15 de la Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989

« I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié l'arrêté prévu à l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.

Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;

2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;

3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;

3° bis.. Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;

4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;

5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenants entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

IV. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de l'allocation mentionnée à l'article L. 544-1 du code de la sécurité sociale dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

V. - Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice. »

▪ Article 17 de la Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989

« I.-Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16.

Un décret¹ fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

II.-La fixation du loyer des logements mis en location est libre. Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. »

▪ Article 20 de la Loi n° 89-462 du 06 juillet 1989

« Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

La compétence de la commission porte sur :

- 1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;
- 2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;
- 3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;
- 4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;
- 5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. »

¹ Le dernier décret fixant la liste des communes situées en zone tendue est le [Décret n° 2023-822](#) du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts