



Quel est le point de départ du préavis lors d'un congé donné par le propriétaire bailleur en location non meublée ?

Le propriétaire bailleur ne peut donner congé que pour trois raisons :

- reprendre le logement pour l'habiter ;
- le vendre ;
- ou pour un motif légitime et sérieux.

Plusieurs principes sont à retenir :

- **Le propriétaire bailleur est tenu de louer le logement pendant des périodes de 3 ans renouvelables par tacite reconduction** (article 10 loi 06/07/1989 : le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales).
- La date d'échéance du bail est la date à laquelle un bailleur demande à son locataire de quitter le logement. Il est néanmoins nécessaire de le prévenir en respectant un préavis minimum avant cette date. **Le préavis est fixé par la loi : il est de 6 mois en location vide** (article 15 loi du 6 juillet 1989).

Ainsi à la lecture de ces deux articles, le propriétaire doit impérativement donner congé au locataire au plus tard 6 mois avant la date d'échéance du bail.

Par conséquent, il résulte de la combinaison de ces deux textes que :

- Le congé devra être donné avant les 6 derniers mois du bail pour être valide,
- Mais le préavis, quant à lui, ne sera effectif que les 6 derniers mois de la période triennale en cours et non au moment de la réception du courrier par le locataire.

En d'autres termes, la date de réception est un critère de validité du congé mais l'effectivité du préavis ne commence qu'au premier jour des six derniers mois du bail.

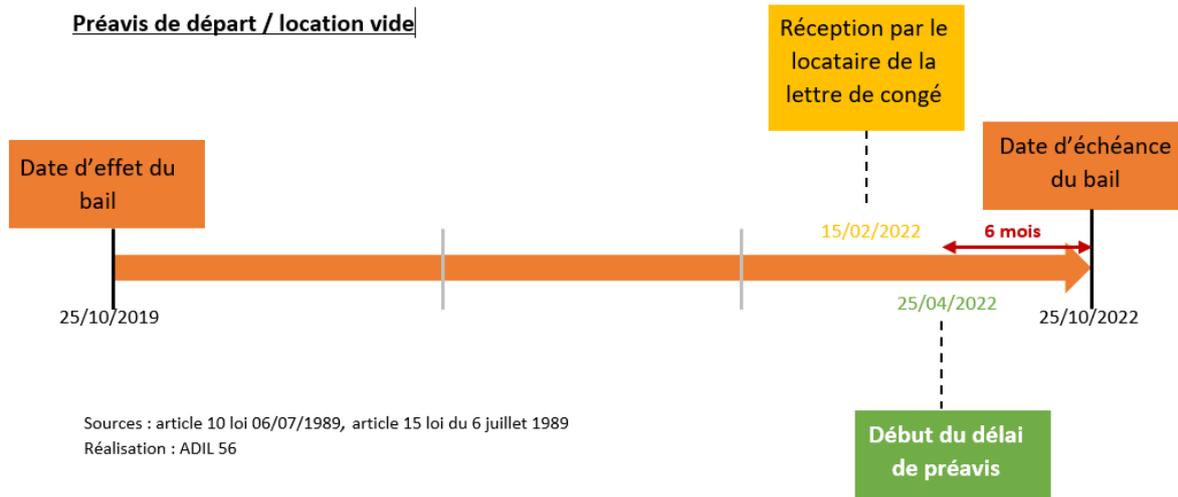
En conclusion il est conseillé au propriétaire bailleur de donner son congé au locataire bien avant le délai des 6 mois afin de ne pas voir son congé nul car tardif.

La jurisprudence a répondu sur la validité d'un congé donné avant les 6 mois : 7, 8 voire 12 mois avant. Elle considère qu'un congé donné pour une date prématurée n'est pas nul, **mais prend effet à la date pour laquelle il aurait dû être donné, c'est-à-dire au 1^{er} jour des 6 derniers mois** (Cass. Civ III : 17.5.05, n° 04-15781 ; Cass. Civ III : 29.10.08, n° 07-17911).

Par exemple :

Si la date d'échéance du bail est le 25 octobre 2022 et que le locataire reçoit la lettre de congé le 15 février 2022, le congé est valable mais le délai de préavis ne commencera à courir qu'à compter du 25 avril 2022 et le congé prendra effet le 25 octobre 2022.

Par contre si le locataire reçoit le congé le 26 avril 2022 alors le congé est tardif et le bail se reconduit tacitement pour 3 ans.



Pour le cas particulier du congé pour vente délivré par le propriétaire bailleur :

- Le délai de préemption du locataire n'est effectif que le 1^{er} jour des 6 derniers mois de la période de location en cours puisque le préavis ne l'est qu'à ce moment-là. Le propriétaire-bailleur ou l'agence immobilière ne peuvent donc pas anticiper ce délai imposé par une loi d'ordre public.
- Imposer des visites pendant le délai de préemption du locataire est à déconseiller en référence à un arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux du 20 novembre 2001 autorisant le locataire à refuser les visites durant le délai de préemption (même si c'est sous l'empire de la loi de 75). Rien n'empêche néanmoins un accord locataire-agence-propriétaire.
- La clause contractuelle dans le bail écrit obligeant le locataire à laisser faire les visites en cas de vente s'appliquera à nouveau de plein droit en cas de refus express de préempter du locataire ou à la fin des deux mois de préemption si refus tacite, et ce pendant les 4 mois restant à courir jusqu'à la fin du bail. Il est important d'insérer cette clause sur le droit de visite du bailleur dans le contrat de location dès la signature.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux