

# Checklist préavis bail 2026 : 10 points pour ne pas se tromper

Conforme à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, aux articles 25-8, 25-15 et 25-16 (meublé et bail mobilité), au décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 (1 150 communes en zone tendue) et à l'article L145-4 du Code de commerce. Mise à jour 2026.

## Identifier le préavis applicable (4 points)

**1. Déterminer qui résilie : locataire ou bailleur.**

Côté locataire : préavis libre, à tout moment, aucun motif à fournir. Côté bailleur : préavis seulement à l'échéance du bail, motif limitatif (vente, reprise, motif sérieux et légitime). En cours de bail, le bailleur passe nécessairement par la clause résolutoire de l'article 24 (procédure judiciaire).

**2. Identifier le type de bail : vide, meublé, étudiant, mobilité, commercial.**

Bail vide : régime article 15 III (locataire) et 15 I (bailleur). Bail meublé, étudiant, mobilité : articles 25-8, 25-15 et 25-16. Bail commercial : article L145-4 du Code de commerce. La durée du préavis dépend directement de cette qualification.

**3. Calculer le préavis du locataire selon la situation.**

Bail vide hors zone tendue, sans motif dérogatoire : 3 mois. Bail vide en zone tendue ou cas dérogatoire : 1 mois. Bail meublé, étudiant, mobilité : 1 mois. Bail commercial : 6 mois pour la résiliation triennale (article L145-4).

**4. Calculer le préavis du bailleur (à terme uniquement).**

Bail vide : 6 mois avant l'échéance des 3 ans (article 15 I). Bail meublé : 3 mois avant l'échéance d'1 an (article 25-8). Bail mobilité : pas de préavis bailleur, le bail s'éteint à terme. Hors échéance, le bailleur ne peut pas donner congé, sauf clause résolutoire de l'article 24.

## Vérifier les 8 motifs de préavis 1 mois (3 points)

**5. Zone tendue ou cas dérogatoire ?**

8 cas de l'article 15 III ouvrent le préavis 1 mois en bail vide : zone tendue (1 150 communes décret 2025-1267), mutation professionnelle, perte d'emploi, premier emploi, état de santé certifié médecin (>60 ans ou impérieuse), attribution d'un logement social, victime de violences conjugales (loi du 28 décembre 2019), bénéficiaire RSA ou AAH.

**6. Joindre le justificatif au courrier.**

Mutation : lettre employeur. Perte d'emploi : attestation France Travail. Premier emploi : contrat de travail. Santé : certificat médical. Logement social : notification d'attribution. Violences : ordonnance de protection ou condamnation. RSA/AAH : attestation CAF. En zone tendue, mentionner la commune et viser l'article 15 III suffit.

**7. Vérifier la protection du locataire âgé (bailleur uniquement).**

Plus de 65 ans avec ressources sous le plafond du PTZ : reprise et vente impossibles. Sauf si le bailleur a lui aussi plus de 65 ans, ou propose un relogement adapté dans le même secteur géographique. Vérification au moment du congé, pas à la signature.

## Notification et calcul de la fin du bail (3 points)

**8. Choisir la forme légale de notification.**

Locataire : LRAR, acte de commissaire de justice, ou remise en main propre contre récépissé daté et signé. Bailleur : LRAR ou commissaire de justice impératif (jamais main propre). Aucun e-mail, SMS ou lettre simple n'a de valeur juridique pour notifier un congé.

**9. Calculer la date de fin du bail à partir de la réception.**

Le préavis court à compter de la date de réception (LRAR) ou de remise (main propre, commissaire). Préavis 1 mois reçu 12 avril : fin au 12 mai. Préavis 3 mois reçu 5 mars : fin au 5 juin. Préavis 6 mois reçu 1er février : fin au 1er août. Le locataire reste tenu du loyer pendant tout le préavis.

**10. Conserver la preuve d'envoi et la date de réception.**

Avis de dépôt LRAR ou récépissé de remise en main propre. C'est le seul moyen de prouver la date de départ du préavis en cas de litige sur la fin du bail, le décompte du dépôt ou les loyers résiduels. Sans preuve, le préavis est réputé n'avoir pas commencé.

**⚠ Loyer dû pendant tout le préavis, sauf libération anticipée acceptée**

Le locataire reste tenu du loyer et des charges pendant toute la durée du préavis, même s'il a quitté les lieux. La seule exception : accord du bailleur pour une libération anticipée, ou entrée d'un nouveau locataire trouvé pendant la période avec accord du bailleur. Sans accord, le préavis court intégralement et les loyers restent dus jusqu'à la date calculée.

**Repères 2026** · Locataire vide : 3 mois ou 1 mois (8 cas dérogatoires). Locataire meublé / étudiant / mobilité : 1 mois. Bailleur vide : 6 mois. Bailleur meublé : 3 mois. Bail commercial (résiliation triennale) : 6 mois. Forme : LRAR, commissaire de justice ou remise en main propre (locataire uniquement). Le préavis court à compter de la date de réception.

**Générez votre bail conforme en 10 minutes**

FairePlace : logiciel de gestion locative clefs en main, bail Loi Alur, signature avancée eIDAS, quittances automatiques, archivage probant 10 ans. Plan Gratuit 5 biens, sans carte bancaire.

→ [faireplace.com/bail-location-gratuit/](https://faireplace.com/bail-location-gratuit/)