

# Checklist résiliation bail : 10 points avant la lettre

Conforme aux articles 12, 15 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, à la loi du 27 juillet 2023 (commandement de payer, délai 6 semaines) et au décret n° 87-712. Mise à jour 2026.

## Identifier qui résilie et le préavis applicable (3 points)

**1. Identifier qui résilie : locataire ou bailleur, et selon quel motif.**

Locataire : article 12, peut résilier à tout moment. Bailleur : article 15, congé seulement à l'échéance pour vente, reprise ou motif sérieux. Bailleur en cours de bail : seulement clause résolutoire de l'article 24, sur 4 motifs limitatifs.

**2. Choisir le préavis applicable selon le bail et la situation.**

Locataire vide : 3 mois (1 mois en zone tendue, mutation, perte d'emploi, premier emploi, état de santé certifié, attribution logement social, violences conjugales, RSA ou AAH). Locataire meublé, étudiant, mobilité : 1 mois. Bailleur vide : 6 mois. Bailleur meublé : 3 mois.

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

Locataire de 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. La vérification se fait au congé, pas à la signature du bail.

## Rédiger la lettre conforme (3 points)

**4. Reproduire le motif et la base légale dans le corps de la lettre.**

Locataire en zone tendue : viser article 15 III. Locataire pour mutation, santé, RSA : viser le motif et joindre le justificatif (lettre employeur, certificat médical, attestation CAF). Bailleur : viser article 15 I et préciser vente, reprise pour habitation, ou motif sérieux et légitime.

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

Lettre recommandée avec accusé de réception, acte de commissaire de justice, ou remise en main propre contre récépissé daté et signé. Aucune autre forme n'est valable. Le préavis ne court qu'à compter de la date de réception (LRAR) ou de remise.

**6. Joindre le justificatif si vous invoquez un préavis réduit ou la reprise.**

Préavis 1 mois en vide : joindre la preuve du motif (avis mutation, certificat médical, attestation CAF/RSA, AAH). Bailleur reprise : préciser nom, lien de parenté et destination du bénéficiaire. Bailleur vente : joindre l'offre de vente avec droit de préemption locataire (vide).

## Sortie et restitution du dépôt (3 points)

**7. Organiser l'état des lieux de sortie contradictoire.**

État des lieux daté, signé bailleur et locataire, comparé à celui d'entrée. Photos à l'appui en cas de désaccord. Sans état des lieux d'entrée, le logement est présumé en bon état (article 1731 du Code civil) et aucune retenue n'est possible.

**8. Restituer les clefs et l'adresse de réexpédition.**

La date de restitution des clefs marque la fin de la jouissance et déclenche le délai de restitution du dépôt. Le locataire communique au bailleur sa nouvelle adresse pour la restitution.

**9. Restituer le dépôt de garantie dans les délais.**

1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui d'entrée. 2 mois en cas de retenue justifiée par devis ou facture. Pénalité : 10 % du loyer hors charges par mois de retard à compter du 2e mois (article 22 loi du 6 juillet 1989).

### **⚠ Bailleur en cours de bail : la clause résolutoire passe par le juge**

La clause résolutoire de l'article 24 ne joue automatiquement que pour 4 motifs : impayés, dépôt non versé, défaut d'assurance, troubles validés par jugement. La procédure passe par un commandement de payer délivré par commissaire de justice, un délai de 6 semaines (loi du 27 juillet 2023), puis l'assignation devant le juge des contentieux de la protection. Le juge peut accorder des délais de paiement jusqu'à 36 mois.

## Avant l'envoi (1 point)

### 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.

**Repères 2026** · Préavis locataire vide : 3 mois ou 1 mois (zone tendue, mutation, santé, RSA, violences). Préavis locataire meublé : 1 mois. Préavis bailleur vide : 6 mois. Préavis bailleur meublé : 3 mois. Forme : LRAR, commissaire de justice ou remise en main propre. Restitution dépôt : 1 ou 2 mois, pénalité 10 % par mois de retard.

## 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/)