

# Quelles démarches pour résilier un bail de location quand on est propriétaire ?

Par [Blandine Horner](#) [1] le 1 Août 2018

Si le locataire peut mettre fin au bail de location quand il le souhaite, le propriétaire, quant à lui, ne peut pas improviser s'il souhaite donner congé à son locataire. Prenez donc le temps de vous pencher sur les règles en vigueur et les démarches qui s'imposent.

## Résilier le bail si le logement constitue la résidence principale du locataire

Si le logement que vous louez constitue la résidence principale du locataire, sachez que les règles qui encadrent [la résiliation du bail](#) [2] sont très strictes et vous ne pourrez pas y déroger :

- Pour commencer, vous devez donc délivrer le congé au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou encore par remise en main propre contre récépissé.
- De plus, vous devez motiver le congé, et la loi vous impose uniquement **trois types de motifs**, à savoir la reprise « personnelle » du logement pour votre propre compte, la vente du logement ou tout autre motif légitime et sérieux.
- Vous devez respecter **un délai de préavis** qui est de 6 mois s'il s'agit d'une location vide, et 3 mois s'il s'agit d'une location meublée.
- Vous ne pouvez donner congé à votre locataire qu'à chaque échéance du contrat. Il est donc impossible de résilier le contrat en cours de bail, quel que soit le motif de la résiliation. En revanche, il est possible de vendre à tout moment le logement, il s'agira alors d'une vente occupée.
- Si plusieurs locataires résident dans le logement (colocataires, concubins, pacsés ou époux), vous devez adresser à chacun un congé personnel.

### Vidéo : Donner congé à son locataire

## Bon à savoir

La résidence principale du locataire se caractérise par le logement où il réside habituellement avec sa famille, où se situe le centre de ses intérêts personnels et professionnels. S'il vit dans ce logement au moins 8 mois par an et qu'il déclare ses revenus à cette adresse, alors il s'agit de sa résidence principale.

## Résilier le bail si le logement constitue la résidence secondaire du locataire

Si le logement que vous louez constitue la résidence secondaire du locataire, la résiliation du bail n'est pas soumise à des règles particulières. En revanche, il convient de respecter **les clauses inscrites dans le contrat de bail**. Cela signifie que vous pouvez prévoir un délai de préavis plus court que celui prévu dans le cadre d'une résidence principale, et vous n'êtes pas dans l'obligation de motiver le congé. Cependant, il est fortement recommandé d'adresser le congé sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, ou encore par acte d'huissier car cela sécurise les démarches. Enfin, il est d'usage de prévoir que vous ne puissiez donner congé au locataire qu'à chaque échéance du contrat.

## Bon à savoir

Que le logement constitue ou non la résidence principale du locataire, ce dernier doit quitter le logement au plus tard le dernier jour du préavis, et vous devez vous rencontrer pour établir l'état des lieux.

### La rédaction vous conseille :

[Le bail mobilité est accessible sans caution !](#) [3]

[Quelle est la durée d'un renouvellement de bail de location vide ?](#) [4]

[Bail de location : Un locataire peut-il modifier l'état des lieux de sortie ?](#) [5]