

# Bail d'habitation : Un congé envoyé par mail est-il valable ?

Par [Morgane Jacquet](#) [1] le 16 Septembre 2018

Dans le cadre d'un bail d'habitation pour une résidence principale, la partie qui souhaite rompre le contrat doit impérativement respecter les formes et délais légalement prévus. Un congé adressé par mail n'est pas valide...

## Quel est le préavis pour un bail de location non meublé ?

Lorsque le **locataire** souhaite donner congé au propriétaire, il peut le faire à tout moment et doit respecter un préavis de 3 mois en principe.

Si le **propriétaire bailleur** veut donner congé au locataire, il ne peut le faire qu'en respectant un préavis de 6 mois pour la fin du bail et pour l'un des motifs suivants :

- Pour vente.
- Pour une reprise pour habiter dans les lieux.
- Ou pour motif légitime et sérieux (comme le non-respect de ses obligations par le locataire).

Dans les deux cas de figure, propriétaire et locataire doivent, selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, délivrer le congé par **lettre recommandée** avec demande d'avis de réception, acte d'huissier ou remise en main propre contre récépissé.

### Les motifs d'un préavis réduit pour un locataire en location vide

#### CONTEXTE DU CONGÉ

Zone tendue et très tendue

#### DÉLAI DU PRÉAVIS

1 mois

**CONTEXTE DU CONGÉ****DÉLAI DU PRÉAVIS**

Perte d'emploi (licenciement, fin de CDD)	1 mois
Attribution d'un logement social	1 mois
Etat de santé nécessitant un changement de domicile	1 mois
Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi	1 mois
Mutation professionnelle	1 mois (3 mois si le locataire exerce une activité libérale)
Locataire bénéficiaire du RSA	1 mois

**Bon à savoir**

La loi du 6 juillet 1989 est dite « d'ordre public », ce qui signifie qu'il n'est pas possible d'y déroger. Il est recommandé de respecter les formes que ladite loi impose pour la délivrance d'un congé, au risque de voir cette dernière jugée nulle.

**Pour plus de sécurité n'envoyez pas un préavis par mail !**

La jurisprudence est abondante sur la question. Alors que de nombreuses décisions prônent le principe de la **nullité du congé** qui ne respecte pas les formes légalement prescrites, d'autres ne vont pas dans ce sens. Ainsi la cour d'appel de Paris dans un arrêt du 20 mars 2001 a considéré qu'un congé délivré par lettre simple par le locataire était valable, le propriétaire y ayant répondu immédiatement après. Sous réserve de l'**appréciation souveraine des tribunaux**, la même décision pourrait être admise pour un mail. La cour d'appel de Montpellier a rappelé que la loi ne prévoit pas explicitement de sanction au non-respect de la forme édictée pour un congé.

**Références juridiques**

- Article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
- CA Paris, 20 mars 2001, Loyers et copr. 2002, n°86,
- CA Montpellier, 27 juin 2007, Loyers et copr. 2007, n°236.

**La rédaction vous conseille :**

[Location : Pouvez-vous délivrer un congé pour reprise au bénéfice de votre enfant mineur ?](#) [2]

[Location : Que doit contenir la notice d'information d'un congé pour reprise ?](#) [3]

[Quelles sont les conditions de rupture et de préavis d'un bail en location meublée ?](#) [4]