

EDITO

Logement : attention aux pièges du préavis !!

Quitter un logement n'est jamais un simple déménagement. Derrière ce moment de transition se cache une réalité souvent sous-estimée : celle de formalités complexes, encadrées par des règles strictes, où la moindre erreur peut coûter cher.

Donner son préavis ne s'improvise pas. Délais à respecter, formes légales à suivre, justificatifs à fournir... rien ne doit être laissé au hasard. Un courrier mal rédigé, un envoi hors délai ou une mauvaise interprétation de la loi peuvent entraîner des conséquences immédiates : loyers supplémentaires, litiges, voire contentieux.

Et lorsque le bailleur décide de reprendre son bien, la vigilance doit être tout aussi grande. Le congé doit répondre à des conditions précises. Motif valable, respect des délais, notification conforme : autant d'éléments que le locataire doit impérativement vérifier. Car en matière de logement, l'approximation n'a pas sa place.

La réalité est simple : trop de locataires se retrouvent en difficulté faute d'information ou par négligence. Dans un contexte déjà tendu, ces erreurs peuvent aggraver des situations parfois fragiles.

C'est pourquoi il est essentiel de ne pas rester seul. L'association **INDECOSA-CGT** est là pour accompagner, conseiller et défendre les locataires à chaque étape. Un appui précieux pour éviter les pièges et faire valoir ses droits.

Plus que jamais, une règle s'impose : s'informer, anticiper, se faire accompagner. Car en matière de logement, la vigilance est votre meilleure protection.

INDECOSA CGT 86

Pour tout renseignement, INDECOSA CGT 86
vous informe

PRÉAVIS DE LOCATION

LES DÉLAIS À SAVOIR

- Location vide : 3 mois
- Location meublée : 1 mois
- Location en zone tendue : 1 mois
- Location nue hors zone tendue : 3 mois



DOSSIER DU MOIS

DELAIS DE PRÉAVIS LOGEMENT

Comment s'y retrouver

Vie de l'association

**INDECOSA CGT, une association
engagée au service de la défense
et de l'information des
consommateurs**

INDECOSA CGT vous accueille, sur rendez-vous, dans
ses locaux :

21 Bis Rue Arsène Orillard à POITIERS ou au
téléphone : 05 49 60 34 70 ou **09 78 81 69 68**.

CONSO

Voici les différents temps de préavis pour quitter un logement en France (location vide ou meublée), selon les situations :

Quand le locataire quitte son logement

◇ 1. Préavis de 3 mois (règle générale)

C'est le cas standard pour un logement vide.

Le locataire doit donner congé avec un préavis de 3 mois, sauf exception.

◇ 2. Préavis réduit à 1 mois (cas particuliers)

Le délai est ramené à **1 mois** dans plusieurs situations, notamment :

- Logement situé en zone tendue (zones où la demande de logement est forte).
- Logement meublé - le préavis est automatiquement de 1 mois (sans justification).
- Mutation, changement de lieu de travail.
- Obtention d'un premier emploi.
- Perte d'emploi (dans certains cas).
- Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH.
- Raisons de santé justifiées par certificat médical.
- Situation de violences conjugales.
- Obtention d'un logement social.

Le locataire doit justifier le motif dans la lettre de congé.

◇ 3. Cas particuliers

- Départ anticipé avec accord du bailleur : le préavis peut être écourté si le propriétaire accepte.
- Remise du logement avant la fin du préavis : le locataire peut arrêter de payer si :
 - Le logement est reloué.
 - Le bailleur accepte un nouveau locataire.

◇ 4. Résumé rapide

- Logement vide (règle générale 3 mois).
- Logement meublé : 1 mois.
- Zone tendue : 1 mois.
- Cas sociaux / professionnels spécifiques : 1 mois.
- Accord du bailleur : Peut être réduit.
- Aucun motif particulier : 3 mois.

Code civil

(Articles généraux sur le contrat)

Le bail est un contrat (articles 1708 et suivants du Code civil).

Chaque partie doit respecter ses obligations (paiement du loyer, préavis, etc.).

Loi du 6 juillet 1989 (loi sur les rapports locatifs)

C'est le texte de référence.

Article 15 – congé du locataire

Il précise que le locataire peut donner congé à tout moment, avec un préavis :

- **De 3 mois** en principe.
- **Réduit à 1 mois dans certains cas.**

Extrait simplifié de l'esprit de l'article :

Le locataire peut résilier le bail à tout moment.

Le délai de préavis peut être réduit dans des cas précis fixés par la loi.

Article 15

(Cas de préavis réduit à 1 mois)

Le texte prévoit notamment un préavis réduit dans les situations suivantes :

- Logement situé en zone tendue.
- L'obtention d'un logement social.
- Perte d'emploi ou nouvel emploi.
- Bénéficiaire du RSA ou de l'AAH.
- Raisons de santé justifiées.
- Situations de violence.

Le locataire doit justifier le motif dans le congé.

Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013

Ce décret définit les zones tendues, c'est-à-dire les communes où le marché locatif est très tendu.

Dans ces zones, le préavis est automatiquement de 1 mois.

CONSO

Obligations du locataire

Le congé doit être donné au bailleur :

- Par **lettre recommandée avec accusé de réception**.
- Par **acte de commissaire de justice**.
- Ou en **remise en main propre contre signature**.

Le préavis commence à la **réception du congé par le bailleur**.



»»» En cas de désaccord

1. Tentative de conciliation amiable.
2. Saisine de la Commission Départementale de Conciliation.

La CDC de la Vienne est rattachée à la **Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)** à Poitiers.

A compter du 12 mai 2026, après une période « de stand-by », vous pourrez à nouveau contacter ce service :

[Ddets -conciliation@vienne.gouv.fr](mailto:Ddets-conciliation@vienne.gouv.fr)

Tél : 05 17 84 50 24

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez *vraiment* pas saisir la CDC (par exemple si elle n'est pas compétente pour votre type de litige ou si elle refuse la saisine), des alternatives sont possibles :

- Conciliateur de justice.
- Saisir directement le juge.
- Si la tentative de conciliation (CDC ou conciliateur de justice) n'aboutit pas, ou si elle n'est pas possible, vous pouvez saisir le juge des contentieux de la protection (Tribunal judiciaire) du lieu du logement.

Pour tout renseignement, vous pouvez contacter **INDECOSA CGT 86** ou l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de la Vienne, Maison Départementale de l'Habitat, Téléport 2 - Avenue René Cassin 86360 Chasseneuil-du-Poitou - Tél : 05 49 88 31 93 57 ou l'agence de Châtelleraut, boulevard Blossac 86100. Tél : 05 49 23 50 24.

Quand le bailleur reprend son logement

Lorsque le bailleur souhaite récupérer son logement, il ne peut pas le faire librement : il doit respecter une procédure légale stricte prévue par la loi du 6 juillet 1989.



Motifs autorisés pour donner congé

Le bailleur ne peut donner congé que pour **3 raisons** :

- Reprise pour habiter le logement (lui-même ou un proche (conjoint, enfant, parent...)). Il doit prouver sa réelle intention d'habiter.
- Vente du logement.
- Motif légitime et sérieux (ex : impayés, troubles, non-respect du bail)

Délais de préavis

- 6 mois avant la fin du bail pour un logement vide
- 3 mois avant la fin du bail pour un logement meublé

👉 Le bailleur ne peut pas rompre le bail en cours (sauf faute grave du locataire avec procédure judiciaire).

⚠ La reprise doit être réelle et sérieuse. Sinon, le locataire peut contester.

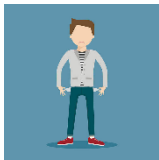
CONSO

👉 Si ces éléments manquent, le congé peut être invalidé.

◇ Protection du locataire

Dans certains cas, le locataire est protégé :

- Locataire âgé (souvent + 65 ans) avec faibles ressources.
- Locataire à faibles revenus.



- Le bailleur peut être obligé de proposer un relogement.



Contenu obligatoire du congé

Mentions obligatoires :

- Le motif du congé (reprise, vente, etc.).
- Le nom du bénéficiaire si reprise (bailleur ou proche).
- Le prix et conditions de vente si c'est une vente.
- Des justifications précises.

Obligations du bailleur

Le bailleur doit :

- Respecter le bail en cours.
- Ne pas s'opposer au départ du locataire.
- Restituer le dépôt de garantie dans un délai légal (1 à 2 mois selon l'état des lieux).

» En cas de litige

Le locataire peut contester :

1. Demande de conciliation.
2. Saisine de la commission départementale de conciliation.
3. Puis, si nécessaire, tribunal judiciaire

Résumé simple

Situation du bailleur	Préavis	Conditions
Reprise du logement	6 mois	Motif + proche désigné
Vente du logement	6 mois	Prix et conditions obligatoires
Motif légitime et sérieux	6 mois	Justifié
Logement meublé	3 mois	Règles similaires

À retenir

- Le bailleur ne peut pas reprendre le logement à tout moment
- Il doit respecter délais + formalités + motif légal
- Le congé doit être sérieux, précis et justifié

◇ Forme du congé donné par le bailleur

Selon la loi du 6 juillet 1989 (article 15), le bailleur doit donner congé au locataire :

- par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR)
- ou par acte de commissaire de justice (anciennement huissier)
- ou par remise en main propre contre signature

CONSO

◇ Point clé : quand commence le préavis ?



C'est ici qu'il y a souvent une confusion :

Pour que le congé soit régulier, un délai de six mois au moins doit s'être écoulé entre la date de notification du congé au locataire et le terme du contrat de location. A défaut, le contrat de location sera reconduit tacitement. Le terme du bail s'apprécie en fonction de la date d'effet du contrat de location.

6 MOIS

Le point de départ du délai de préavis est la notification du congé :

- Lorsque le congé est délivré par acte d'huissier, le délai court à compter du jour de la signification de l'acte d'huissier au locataire (remise officielle).
- Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée par le locataire, c'est-à-dire à partir de la remise **effective** de la lettre à son destinataire.
Même si le refus par le locataire de retirer le recommandé ne bloque pas le congé, **il peut y avoir des discussions ou contestations devant un juge sur la date de début du préavis.**
- -Lorsque le congé est remis en main propre, le délai court à compter de la date de cette remise contre récépissé ou émargement.



ATTENTION : l'utilisation d'un commissaire de justice (huissier) reste la méthode la plus sécurisée juridiquement.



VIE DE L'ASSOCIATION

Assemblée Générale de l'Institut CGT d'Histoire Sociale de la Vienne à Longève le mardi 3 mars 2026



Présentation INDECOSA

La Présidente, Jocelyne ANTUNES, rappelle qu'INDECOSA CGT 86 joue un rôle essentiel en défendant les salariés dans leur vie quotidienne, notamment sur la question du logement. Elle permet aux locataires d'être représentés et d'agir concrètement sur les loyers, les charges et la gestion des bailleurs.

Les élections des représentants des locataires sont donc un moment clé.

C'est pourquoi la mobilisation de chacun est indispensable. Sans engagement collectif, il n'y a pas de rapport de force. Se mobiliser, c'est défendre concrètement le droit au logement et le pouvoir d'achat.



Salle de la Récré à Civray le 27 mars 2026



Ce fut l'occasion pour INDECOSA de rappeler l'importance de conserver les structures de la CGT et de présenter l'association et les enjeux importants à venir, notamment concernant les élections logement en fin d'année.

VIE DE L'ASSOCIATION

**Congrès de création d'une nouvelle UL « Montmorillon-Chauvigny »
Salle Albert Quemin à Lussac-les-Châteaux le samedi 28 mars 2026**

Présence de notre Camarade
Xavier LATIGUE
Tenue du stand INDECOSA CGT 86



Nos accueils :

Le mardi de 14h à 17h (sans RV), et **le jeudi (uniquement sur RV)** 21 bis Rue Arsène Orillard et au 2 Rue de la Souche à POITIERS.

Tél : **09 78 81 69 68** ou 05 49 60 34 70 - Mail : indecosa86@laposte.net

Le jeudi de 16h30 à 18h30 sans RV et sur RV, 11 Rue du Cognet à CHATELLERAULT

Tél : 05 49 21 15 39 - Mail : indecosachatellerault@gmail.com

Uniquement sur RV, 1 rue du Moulin St Léger à CHAUVIGNY

Tél : **09 78 81 69 68** ou 05 49 60 34 70 - Mail : indecosa86@laposte.net

INDECOSA CGT, une association engagée au service de la défense et de l'information des consommateurs

INDECOSA-CGT (Information Défense des Consommateurs Salariés) est une association loi 1901 créée en 1979 par la Confédération Générale du Travail. Son objectif principal est la défense de tous les consommateurs, du salarié au retraité, à travers des actions individuelles et collectives.

Reconnue et agréée par l'État comme organisation représentative, elle participe aux principales instances de concertation où sont débattus, avec les professionnels et sous l'arbitrage des pouvoirs publics, les intérêts des consommateurs.

Ouverte à tous, elle accompagne ses adhérents dans leurs litiges et peut les soutenir dans leurs démarches. Elle est présente sur l'ensemble du territoire français avec plus de 280 points d'accueil, dans les départements, les villes et parfois au sein des entreprises dans le cadre des CSE. Chaque année, elle traite des milliers de dossiers dans ses domaines d'intervention.

Ses missions couvrent de nombreux domaines :

Transport et mobilité, banque et argent, habitat et logement, consommation, santé et accès aux soins, environnement et valorisation des déchets. L'association défend notamment une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans la gouvernance des politiques publiques.

Un acteur engagé à tous les niveaux :

- National : membre du Conseil National de la Consommation (CNC), du Conseil National des Déchets (CND), du comité consommation de l'AFNOR, et du Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF).
- Local et régional : représentation au sein des Centres Techniques Régionaux de la Consommation (CTRC), échanges avec les directions **des** opérateurs historiques.
- Européen : membre de l'European Consumer Union (ECU), participation au Système européen des paiements automatisés (SEPA) et aux travaux du Comité Économique et Social Européen (CESE).
- Son siège est situé à Montreuil, avec une activité européenne notamment développée depuis Strasbourg.

Une présence active dans la Vienne :

Dans le département de la Vienne, INDECOSA-CGT traite un nombre significatif de dossiers grâce à une équipe engagée.

Elle assure également des permanences locales régulières, permettant aux usagers d'être accueillis, écoutés et accompagnés au plus près de leurs besoins.

Elle est particulièrement active dans le logement,

avec un administrateur auprès du bailleur social Ekidom, afin d'accompagner les locataires dans leurs difficultés : charges, loyers trop élevés, et autres litiges liés au logement.

Elle intervient également dans le domaine de la santé, disposant d'un mandat de représentant des usagers pour soutenir les personnes dans leur parcours de soins et défendre leurs droits.

Composition du Bureau

Présidente : Jocelyne ANTUNES

Tél : 07 86 45 04 34
jose.antunes@wanadoo.fr

Secrétaire : Marylène RAFFIN-HERAULT

Tél : 06 76 64 68 90
maryleneraffin@hotmail.fr

Trésorier : François BONNIN

Tél : 06 52 87 55 65
f.bonnin86@laposte.net

Trésorier adjoint : Pascal ZANCHETTIN

Tél 06 70 61 11 00
pascal.zanchettin@gmail.com

Secrétaire adjoint : Claude FUZEAU

Tél : 07 67 42 41 00
claud.fuzeau@sfr.fr

Membres du Conseil d'Administration

Marie Jo BAUDENEAU UL CHATELLERAULT

Béatrice GUILMIN – France TRAVAIL

Julien HEMON – LC ARMATIS/UD CGT 86

Astrid SINGARRAUD LC ARMATIS

Lionel BONNIFAIT – RETRAITE FAPT 86

Xavier LARTIGUE – SECURIT DOG MAN (Réfèrent logement)

Géraldine RICHARD – FAPT 86

Brigitte ORGERET – FRANCE TRAVAIL

Marie-Nicole TIFFANEAU – Retraitée commerce

Patrick AUDEBERT – Retraité FAPT 86

Claudine KEPINSKI – Retraitée CARSAT (Réfèrent santé)

Géry BEGEAULT – UL CHATELLERAULT

Jean-Philippe GUITTONNEAU (TX POITIERS)