

LOCATAIRES PRIVÉS : COMPRENDRE VOS DROITS

Applicable en

Angleterre

Juin 2026

Démarches pour mettre fin à votre location

Cette fiche d'information présente les démarches à suivre pour mettre fin à votre location :

- Donner un préavis suffisant
- Quitter une colocation en bail solidaire (« joint tenancy »)
- Quitter le logement sans préavis
- Récupérer votre dépôt de garantie
- Commencer une nouvelle location

Désormais, **TOUS les locataires du secteur locatif privé** sont titulaires d'une **location périodique**, également appelée location « glissante » ou « à durée indéterminée ».

La « Renters' Rights Act » (loi sur les droits des locataires) supprime les baux de courte durée garantis à durée déterminée. Votre location périodique se poursuit désormais de mois en mois, sans date de fin fixée à l'avance. Vous pouvez y mettre fin à **tout** moment, sous réserve de respecter le préavis requis. Le préavis maximal que votre propriétaire peut exiger est de **deux mois**.

Si vous vivez avec votre propriétaire, il est peu probable que vous disposiez d'un bail. Vous n'êtes pas tenu(e) de respecter un préavis déterminé (sauf disposition contraire prévue par un accord écrit). Vous pouvez simplement convenir avec votre propriétaire de la date de votre départ.

Donner un préavis

- Lorsque vous souhaitez mettre un terme à votre contrat de bail, vous devez en informer votre propriétaire à l'avance, c'est-à-dire lui donner un préavis. Le délai de préavis maximal est de 2 mois. Ce préavis doit prendre fin à la date d'échéance habituelle du loyer, ou la veille. Votre propriétaire peut accepter un préavis plus court, mais n'y est pas tenu.
- La délivrance d'un préavis en bonne et due forme signifie que vous ne serez plus redevable du loyer après la date de fin indiquée. Votre propriétaire ne pourra pas non plus prélever sur votre dépôt de garantie des sommes au titre de loyers ou de factures (par exemple la « council tax ») au-delà de cette date.
- Vous devez notifier votre préavis par écrit à votre propriétaire, en indiquant clairement la date de votre départ, et demander un accusé de réception. Demandez également à votre propriétaire d'être présent lors de la

remise des clés et pour organiser la restitution de votre dépôt de garantie.

- Votre propriétaire ne peut pas exiger de modalités spécifiques pour la notification du préavis. Dans la pratique, un courrier électronique est généralement suffisant. Si vous choisissez un envoi postal, il est recommandé d'opter pour un envoi suivi ou recommandé. Conservez une copie de votre préavis, ainsi que toute preuve d'envoi et de réception.
- Si vous changez d'avis et souhaitez prolonger votre location, vous devrez obtenir l'accord écrit de votre propriétaire. À défaut, celui-ci pourra saisir le tribunal pour obtenir une ordonnance d'expulsion.

Vérifiez dans quel dispositif de protection votre dépôt de garantie est enregistré. Assurez-vous de disposer de photographies de tout dommage préexistant et à conserver vos échanges écrits, en cas de contestation ultérieure.

Quitter une colocation en bail solidaire (« joint tenancy »)

- Si vous êtes en colocation dans le cadre d'un bail solidaire, vous pouvez donner votre préavis sans avoir besoin de l'accord de vos colocataires. Toutefois, la notification de votre préavis met fin à la location pour l'ensemble des colocataires. Il est donc recommandé d'informer votre propriétaire si certains souhaitent rester dans le logement.
- Votre propriétaire peut accepter de modifier le bail afin de permettre votre remplacement par un nouveau colocataire, ou de conclure un nouveau contrat de bail. En pratique, il est généralement dans son intérêt d'accepter cette solution, afin d'éviter d'avoir à rechercher de nouveaux locataires.
- Une fois un remplaçant trouvé, votre propriétaire pourra l'ajouter au bail. La modification du nom d'un colocataire ou l'ajout d'informations au contrat constitue l'un des rares cas dans lesquels le propriétaire est encore autorisé à facturer des frais. Ces frais sont en principe des frais forfaitaires à hauteur de 50 livres sterling, sauf si le propriétaire peut démontrer que le coût réel est supérieur.

Partir sans préavis :

- Si vous quittez le logement sans donner de préavis, votre location ne prendra pas officiellement fin. Vous resterez donc tenu(e) de payer le loyer jusqu'à ce que le bail soit valablement résilié. Vous pourrez également être redevable d'autres charges, telles que la council tax, ainsi que d'éventuels frais liés à l'absence de préavis suffisant.
- Votre propriétaire peut saisir le tribunal afin d'obtenir une ordonnance vous contraignant à régler les loyers dus, au-delà de toute somme éventuellement couverte par le dépôt de garantie. En outre, les frais de procédure sont généralement à votre charge, en plus des sommes restant dues au titre du loyer.

Récupérer votre dépôt de garantie

Avant de quitter le logement, vous pouvez prendre certaines mesures pour éviter tout litige concernant votre dépôt de garantie :

- Nettoyez le logement et veillez à le laisser dans l'état où vous l'avez trouvé à votre arrivée, en remettant les éléments à leur place d'origine.
- Restituez l'ensemble des clés.
- Réparez les éventuels dommages ou signalez-les à votre propriétaire.
- Informez vos fournisseurs d'énergie et d'eau de votre départ et réglez toutes les factures en suspens.
- Votre propriétaire procédera à un état des lieux de sortie, le jour de votre départ ou peu après. Dans la mesure du possible, assistez-y afin de vous accorder sur les constatations et d'éviter tout désaccord ultérieur.

Le propriétaire doit vous indiquer la date de restitution de votre dépôt de garantie ou vous informer de son intention d'y effectuer des retenues. À défaut, n'hésitez pas à le lui demander. S'il ne répond pas ou si aucun accord n'est trouvé sur les éventuelles retenues après votre départ, vous pouvez saisir le dispositif de protection des dépôts de garantie auprès duquel votre dépôt est enregistré. Cette démarche permet d'engager la procédure de restitution du dépôt ou, le cas échéant, une procédure de résolution des litiges.

Commencer une nouvelle location

Si vous emménagez dans un nouveau logement du secteur locatif privé, certaines démarches peuvent faciliter vos recherches et les formalités associées :

- Rassemblez des justificatifs de revenus, tels que vos bulletins de salaire.
- Vérifiez que votre propriétaire actuel et votre employeur peuvent fournir des références.
- Évaluez votre budget logement et identifiez les critères essentiels pour votre futur logement. Ce travail en amont vous aidera à affiner votre recherche de logements correspondant à vos besoins et à votre budget.
- Si vos revenus bruts ne représentent pas au moins 2,5 fois le montant du loyer, l'agent immobilier peut vous demander de fournir un garant pour servir de caution. Il peut s'agir d'un proche qui s'engage à payer le loyer si vous êtes dans l'incapacité de le faire.

Pour toute nouvelle location, les propriétaires et les agents immobiliers doivent respecter certaines règles :

- Ils ne peuvent pas exiger le paiement de plusieurs mois de loyer d'avance comme condition d'acceptation de votre dossier.
- Toute annonce écrite (en ligne, en agence, par courriel, etc.) doit préciser le montant du loyer, et il est interdit au propriétaire ou à l'agent d'accepter un loyer plus élevé que celui-ci.

- Toute discrimination de leur part à l'égard de locataires percevant des prestations sociales ou ayant des enfants est interdite.
- Ils peuvent demander un dépôt de réservation (« holding deposit ») d'un montant maximal équivalent à une semaine de loyer pour traiter votre demande. Celui-ci doit vous être restitué, sauf en cas d'informations trompeuses ou de retrait injustifié de votre candidature.
- Ils doivent vous donner la possibilité de payer un dépôt de garantie de location (« tenancy deposit ») plafonné à cinq semaines de loyer (pour la plupart des locations). Si on vous propose une « option sans dépôt de garantie » pour une somme moindre, sachez que le montant demandé n'est pas remboursable et des frais peuvent rester dus à la fin de la location.
- Ils doivent vous remettre un accord écrit à signer, qui ne peut pas prévoir de date de fin pour la location.