

- Le congé est donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre.
- Le délai de préavis applicable au locataire sortant est de trois mois. Il peut être réduit dans les situations suivantes :

Situation	Délai ramené à ...
Attribution d'un logement conventionné par un autre organisme d'HLM	1 mois
Mutation professionnelle au sein de son entreprise	1 mois
Perte d'emploi, fin de contrat	1 mois
Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi	1 mois
Premier emploi	1 mois
Locataires dont l'état de santé justifie un changement de domicile	1 mois
Bénéfice du Revenu de Solidarité Active ou de l'Allocation Adulte Handicapée	1 mois
Locataires bénéficiant d'un logement conventionné dans le parc du même bailleur (mutation interne Nantes Métropole Habitat)	1 mois
Attribution d'un logement privé ouvrant le droit à l'APL	1 mois
Dans les villes situées dans une zone tendue dont la liste est fixée par décret	1 mois

- La réduction du délai de préavis est accordée au locataire à condition de préciser le motif dans la lettre de congé et de transmettre le justificatif en même temps.

#### 4.5. Le départ du locataire

- Dès la notification du congé, le locataire doit prendre toutes les dispositions pour permettre la visite des lieux loués deux heures par jour ouvrable, en vue d'une nouvelle location. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, le bailleur lui notifiera des horaires de visite.
- Le locataire doit restituer le logement, ses annexes et accessoires, libres de tout mobilier, au plus tard le jour de l'expiration du contrat. L'état des lieux de sortie et la remise des clés au bailleur doivent être concomitants.

#### 4.6. La déchéance du droit au maintien dans les lieux

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, le droit au maintien dans les lieux pourra être remis en cause en cas :

- de sous-occupation (article L442-3-1),

- d'occupation non justifiée d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap (article L442-3-2)
- de dépassement des plafonds de ressources (article L442-3-3).
- de non réponse, 2 années de suite, à l'enquête SLS.

#### 4.7. La résiliation du bail

Conformément à la législation en vigueur, le bailleur peut diligenter une procédure de résiliation de bail pour défaut de paiement, en application de l'une des deux procédures suivantes par le Tribunal d'Instance :

##### 4.7.1. Mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit

- Le présent contrat sera résilié de plein droit :

- à défaut de paiement du dépôt de garantie, de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires et des charges à leur échéance deux mois après un commandement de payer,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques dont le locataire doit répondre un mois après un commandement de s'assurer,
- en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée un mois après un commandement de faire cesser les troubles demeuré infructueux,

Le présent contrat sera résilié de plein droit, nonobstant toute consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus ; sauf l'effet, en cas de défaut de paiement de l'octroi d'un délai par application de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

- Pour les logements conventionnés ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement, l'assignation aux fins de constat de résiliation se fera selon les textes en vigueur régissant les modalités d'assignation.

##### 4.7.2. Résiliation judiciaire du bail

- L'article 7a de la Loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire d'un local à usage d'habitation est tenu à deux obligations principales :

- User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le bail.
- Payer les loyers et les charges aux termes convenus.
- A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, ou du dépôt de garantie, le bailleur peut assigner le locataire défaillant devant le Tribunal d'Instance afin de voir prononcer la résiliation du bail, après une simple mise