

« Quand je donne congé à mon propriétaire, tout mois commencé est dû ! »

FAUX

© AdobeStock_61667426

Si votre congé arrive à échéance en cours de mois, vous ne devez payer qu'une partie du loyer.

Le locataire peut donner un congé à tout moment. Le délai de préavis se décompte de date à date.

Le délai habituel de préavis est de 3 mois pour un locataire. Ainsi, un congé reçu en cours de mois par le bailleur arrivera à échéance trois mois plus tard, le même jour du mois. A cette dernière date, le locataire doit avoir quitté les lieux et n'est, en conséquence, plus redevable du loyer.

Lorsque le délai de votre préavis arrive à échéance en cours de mois, vous ne devez pas régler la totalité du loyer mensuel. Seule la partie antérieure à l'échéance du congé peut vous être réclamée. Pour la déterminer, il faut calculer le prix du loyer à la journée et le multiplier par le nombre de jours jusqu'à la date de départ.

Par exemple, un bailleur réceptionne un congé de son locataire le 15 septembre. Trois mois plus tard, le locataire devra quitter les lieux, soit le 15 décembre. Pour calculer le montant du dernier loyer, le mois de décembre comptant 31 jours, divisez le loyer mensuel par 31. Multipliez ensuite le résultat ainsi obtenu par 15, ce qui correspond au nombre de jours du mois à courir jusqu'à la fin du préavis.

Il est interdit de prévoir une clause qui porterait atteinte à ce principe. Selon la Commission des clauses abusives, la clause qui prévoit que « tout mois commencé est et sera dû intégralement tant pour le loyer que pour les accessoires » est considérée comme interdite.

Bon à savoir

Le locataire demeure redevable du loyer pour la totalité du préavis même s'il quitte le logement avant la fin de celui-ci. Néanmoins, le logement peut être occupé avant la fin du préavis par un nouveau locataire en accord avec votre bailleur. Dans ce cas, vous ne devrez payer au propriétaire que la somme correspondante au temps où vous avez réellement occupé les lieux.

Sources :

Cour de cassation, 3e civ., 28 octobre 2003 n°02-14271

Art. 12 et 15 loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Recommandation de la Commission des clauses abusives n°00-01 « Location de locaux à usage d'habitation » du 1er janvier 2000

En résumé

- Vous ne devez payer le dernier mois de location qu'en proportion de la période courant jusqu'à l'échéance du congé.
- Toute clause contraire de votre bail est interdite et ne s'appliquera pas.