

14ème législature

Question N° : 62982	De Mme Sophie Rohfritsch (Union pour un Mouvement Populaire - Bas-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique >logement	Tête d'analyse >logement social	Analyse > baux. résiliation. conditions.
Question publiée au JO le : 12/08/2014 Réponse publiée au JO le : 21/03/2017 page : 2407 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

Mme Sophie Rohfritsch attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur les dispositions figurant dans les contrats des baux d'un logement social. Elle souhaiterait savoir si une clause prévoyant que « tout mois commencé est considéré comme entier » est valable. En effet il semble qu'une telle clause soit en contradiction avec les dispositions accordant, par exemple pour les personnes relevant du RSA, une durée de préavis d'un mois, calculé de date à date. Elle souhaite connaître le point de vue du Gouvernement sur cette question.

Texte de la réponse

La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs détermine les règles applicables aux relations entre bailleur et locataire dans le parc privé. L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée précise les articles de cette loi qui sont également applicables au parc locatif social. L'article 15-I, applicable au parc locatif social, prévoit que le délai de préavis applicable au congé donné par le locataire d'un logement social est en principe de trois mois même si celui-ci peut être réduit à un mois sous certaines conditions. Le locataire est ainsi redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis et celui-ci ne commence à courir qu'à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la remise en main propre par laquelle le locataire notifie son congé. La Cour de cassation a plusieurs fois rappelé que le délai de préavis se décompte de date à date et non par mois entiers, quelle que soit la durée du préavis (Cass. 3e civ, 28 octobre 2003, no 02-14271) et a précisé notamment que « le montant des loyers et charges dus devant être arrêté à la date d'effet de ce congé » (Cass. 3e civ, 7 juillet 2004, no 03-14439). Dès lors, toute clause figurant dans le contrat de bail d'un logement – social ou non – et prévoyant que « tout mois commencé est considéré comme entier » apparaît illégale aux regards des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 précitée. Par conséquent, le locataire relevant du revenu de solidarité active RSA qui, en application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 précitée, bénéficie d'un préavis d'un mois ne devra s'acquitter que du paiement du loyer et des charges dus pour un mois, de date à date, et ce même si le délai de préavis ne commence pas à courir le 1er du mois.