



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 34603

Texte de la question

M. Jean-Luc Warsmann attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les dispositions figurant dans les contrats des baux d'un logement social. Il souhaite savoir si une clause prévoyant que « tout mois commencé est considéré comme entier » est valable. 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. Il souhaite connaître l'analyse 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 devait 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 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.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Warsmann](#)

Circonscription : Ardennes (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34603

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [30 juillet 2013](#), page 8057

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2377