



Resiliation bail et paiement des loyers après fin préavis

Par **catherine**, le **18/09/2010** à **12:15**

Bonjour,

J'ai signé il y a plus d'un an un contrat de bail de location avec un propriétaire. Ce contrat stipulait que le loyer pour tout mois commencé devait être dû. Or en préparant ma lettre de résiliation de bail (je quitte l'appartement le 22 décembre prochain), j'ai découvert que ceci n'était pas conforme à la loi et que le loyer ne pouvait être exigé après la fin du préavis et que je devrais donc m'acquitter des 22/31eme montant du loyer de décembre. Ma question est la suivante : puisque j'ai tout de même signé le contrat de bail mentionnant que le mois plein devait être payé, devrais-je payer le mois de décembre complet? ou pourrais-je faire valoir que c'est une clause abusive et donc non applicable même si j'ai effectivement signé le contrat de bail?

merci d'avance pour votre réponse

Par **mimi493**, le **18/09/2010** à **12:34**

Est-ce une location meublée ou vide ?

Par **aliren27**, le **19/09/2010** à **09:41**

bonjour,

dans le cas d'une location vide ou meublée vous payez au prorata des jours occupés.

[citation]La loi du 18/01/2005 est d'ordre public : cela signifie que nul ne peut y déroger

Article L632-1

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

donc, vous faites une LRAR en rappelant le texte cité ci-dessus, en indiquant que votre préavis commence à la 1ère présentation du congé et se termine un mois plus tard
Et que, par conséquent, la clause "tout mois commence est du" est strictement illégale... et reconnue comme telle par la commission des clauses abusives

[/citation]

Cordialement

Par **mimi493**, le **19/09/2010** à **14:58**

Je suis d'accord sur la location vide, mais moins sur la location meublée car le CCH ne dit pas, comme la loi de 89, que le locataire n'est redevable du loyer que jusqu'à la fin de son préavis. Donc une clause d'un bail meublé disant que tout mois commencé est du *pourrait* être valable, peut-être, j'ai un doute.

Par **catherine**, le **20/09/2010** à **07:11**

Merci à tous pour vos réponses!

Il s'agit d'une location vide. je vais donc faire valoir mes droits!

encore merci

Par **aliren27**, le **20/09/2010** à **09:23**

Mimi pour info

[citation]Selon l'article 641 du nouveau code de procédure civile, le délai expire le jour du dernier mois du délai de préavis qui porte le même quantième (le même chiffre) que le jour de la réception de la lettre de congé.

Pour ce dernier mois, le loyer dû par le locataire doit être déterminé à proportion du nombre de jours écoulés dans le mois. ceci concerne les locations non meublées soumises à la loi du

6 juillet 1989.

[fluo]Le même principe s'applique également dans les locations meublées qui constituent la résidence principale [/fluo]du locataire et sont donc soumises à l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation (dans ce cas, le délai de préavis est d'un mois).[/citation]

en cas de location saisonnières, logement CROUS ou meublés pour déplacements professionnels, cette clause peut être valable.

Par **catherine**, le **20/09/2010** à **09:25**

merci!

Par **mimi493**, le **20/09/2010** à **12:27**

merci de l'info, Aliren.