

QORIDOR

MARCHÉ IMMOBILIER

CALCUL LOYER PRORATA : FORMULE OFFICIELLE, EXEMPLES ET CALCULATEUR

Comment calculer un loyer au prorata quand on entre ou qu'on part en cours de mois ? La formule officielle, un calculateur, la comparaison des trois méthodes en circulation et la règle du préavis, qui décide jusqu'à quelle date le loyer est dû.



Tom VEA
Spécialiste immobilier – Transaction et accompagnement vendeur

Mis à jour le 27/11/2026
8 min de lecture

L'ESSENTIEL

Calcul du loyer au prorata : la formule de Service-Public (jours réels du mois), un calculateur, l'entrée et la sortie en cours de mois et le préavis.

SOMMAIRE

01 **Calcul du loyer au prorata : la formule officielle**

02 **Calculateur de loyer au prorata : entrée ou sortie en cours de mois**

03 **Jours réels, 30 jours ou 365 jours : quelle méthode de calcul du prorata ?**

04 **Départ en cours de mois : le loyer est dû jusqu'à la fin du préavis**

05 **Entrée en cours de mois : le premier loyer au prorata**

06 **Charges, dépôt de garantie, régularisation : ce qui se proratise**

07 **Relocation avant la fin du préavis, colocation, vente du logement**

FAQ **Questions fréquentes**

Version en ligne, toujours à jour
Outils interactifs, modèles à télécharger et mises à jour réglementaires :
blog.qoridor.fr/article/calcul-loyer-prorata

01 CALCUL DU LOYER AU PRORATA : LA FORMULE OFFICIELLE

Le calcul du loyer au prorata tient en une ligne : **loyer mensuel charges comprises × nombre de jours occupés ÷ nombre de jours du mois concerné**. C'est la méthode que décrit Service-Public.fr pour le dernier mois de préavis : un préavis qui se termine le 5 d'un mois de 30 jours donne 5/30e du loyer, le 5 d'un mois de 31 jours 5/31e, le 5 février d'une année non bissextile 5/28e.

La loi ne fixe pas de formule. Les articles 15 (location vide) et 25-8 (location meublée) de la loi du 6 juillet 1989 parlent seulement du « temps où il a occupé réellement les lieux ». Aucun texte n'impose donc la base 30 jours ou la base 365 jours que proposent la plupart des calculateurs en ligne. La méthode des jours réels est celle de l'administration, et c'est la plus facile à défendre en cas de désaccord.

Mois concerné	Diviseur	Exemple : 5 jours pour 850,00 € par mois
Janvier, mars, mai, juillet, août, octobre, décembre	31	137,10 €
Avril, juin, septembre, novembre	30	141,67 €
Février (année non bissextile)	28	151,79 €
Février (année bissextile, 2028 par exemple)	29	146,55 €

Le premier et le dernier jour sont comptés. Les week-ends et les jours fériés aussi : un préavis qui finit un dimanche finit ce dimanche-là.

02 CALCULATEUR DE LOYER AU PRORATA : ENTRÉE OU SORTIE EN COURS DE MOIS

Saisissez le loyer, la provision de charges et les deux dates. Le calculateur découpe la période mois par mois et affiche le montant selon les trois méthodes en circulation, la méthode des jours réels en premier.

Outil interactif disponible en ligne
Ce calcul se fait directement sur la page de l'article : scannez le code ou ouvrez le lien.

Pour une sortie, le dernier jour est la **fin du préavis**, pas le jour où vous rendez les clés si vous partez plus tôt (voir plus bas). Pour une entrée, le premier jour est la date de prise d'effet du bail.

03 JOURS RÉELS, 30 JOURS OU 365 JOURS : QUELLE MÉTHODE DE CALCUL DU PRORATA ?

Trois méthodes circulent, et elles ne donnent pas le même montant. Sur un loyer de 850,00 € charges comprises (750,00 € de loyer et 100,00 € de provision) :

Situation	Jours réels (Service-Public)	Base 30 jours	Base 365 jours
Sortie, préavis qui finit le 5 octobre (5 jours sur 31)	**137,10 €**	141,67 €	139,73 €
Entrée le 12 mars (20 jours sur 31)	**548,39 €**	566,67 €	558,90 €
Entrée le 15 février 2027 (14 jours sur 28)	**425,00 €**	396,67 €	391,23 €

- **Jours réels** : loyer × jours occupés ÷ jours du mois. Chaque jour vaut un peu plus en février qu'en juillet, mais un mois entier vaut toujours exactement un loyer.
- **Base 30 jours** (« mois bancaire ») : loyer ÷ 30 × jours occupés. Elle avantage le bailleur sur les mois de 31 jours et le locataire en février.
- **Base 365 jours** : loyer × 12 ÷ 365 × jours occupés. Le prix du jour est le même toute l'année, mais deux demi-mois ne font plus exactement un loyer.

Si votre bail prévoit une méthode, appliquez-la et vérifiez qu'elle reste fidèle au « temps d'occupation réelle » de la loi. S'il est muet, partez sur les jours réels. L'écart se compte en euros (18,28 € sur l'exemple de mars), mais choisir la méthode de Service-Public évite d'avoir à se justifier.

04 DÉPART EN COURS DE MOIS : LE LOYER EST DÛ JUSQU'À LA FIN DU PRÉAVIS

Le prorata de sortie se calcule sur la **date de fin du préavis**, et c'est là que se trouvent la plupart des erreurs. La règle dépend de qui a donné congé (art. 15 I pour la location vide, art. 25-8 I pour le meublé, rédaction identique sur ce point) :

- **Le locataire a donné congé** : il doit le loyer et les charges pour tout le préavis, même s'il rend les clés avant. Seule exception : un nouveau locataire, en accord avec le bailleur, occupe le logement avant la fin du préavis.
- **Le bailleur a donné congé** (vente, reprise, motif légitime et sérieux) : le locataire ne paie que le temps où il a réellement occupé les lieux. S'il part le 12, le prorata s'arrête au 12.

Le préavis court à partir du jour où le destinataire **reçoit** la lettre recommandée, l'acte du commissaire de justice ou la remise en main propre, et non du jour d'envoi. Il expire au même quantième : un congé d'un mois reçu le 5 septembre court jusqu'au 5 octobre à minuit. S'il n'y a pas de quantième identique, il expire le dernier jour du mois (un préavis d'un mois commencé le 30 janvier expire le 28 février).

Bail	Préavis du locataire	Texte
Location vide, cas général	3 mois	Art. 15 I
Location vide en zone tendue, premier emploi, mutation, perte d'emploi, raison de santé, RSA ou AAH, logement social attribué, violences	1 mois	Art. 15 I
Location meublée (résidence principale)	1 mois	Art. 25-8 I

Exemple. Locataire d'un meublé à 850,00 € charges comprises, il envoie son congé et le bailleur le reçoit le 5 septembre. Le préavis d'un mois finit le 5 octobre. Il doit le loyer de septembre en entier, puis 5 jours sur 31 en octobre, soit 137,10 €. S'il a rendu les clés le 20 septembre et que le logement n'a pas été reloué, cela ne change rien.

Pour la rédaction du congé et le calcul de la date, voir notre modèle de lettre de fin de bail.

05 ENTRÉE EN COURS DE MOIS : LE PREMIER LOYER AU PRORATA

À l'entrée, aucun texte ne parle de prorata. L'article 7 a) de la loi de 1989 oblige le locataire à payer le loyer et les charges « aux termes convenus », c'est-à-dire selon le bail, et précise que le paiement mensuel est de droit si le locataire le demande. Le loyer est dû à compter de la prise d'effet du bail : si elle tombe le 12 mars, le premier mois couvre 20 jours.

Deux façons de faire coexistent, et le bail doit dire laquelle s'applique :

- **Premier loyer proratisé** : 548,39 € pour les 20 jours de mars (850,00 € × 20 ÷ 31), puis le loyer plein au 1er avril.
- **Échéance calée sur la date d'entrée** : le loyer plein est payé chaque 12 du mois. Aucun prorata à l'entrée, mais il faudra en calculer un à la sortie.

La première option est la plus courante, car elle aligne les échéances sur le mois civil et simplifie les quittances de loyer. La quittance du premier mois mentionne alors la période exacte (du 12 au 31 mars) et le montant proratisé.

06 CHARGES, DÉPÔT DE GARANTIE, RÉGULARISATION : CE QUI SE PRORATISE

- **Provision sur charges** : elle suit le loyer. Service-Public vise « le montant du loyer et des charges » du dernier mois, proportionnel au nombre de jours. Sur l'exemple d'octobre : 120,97 € de loyer et 16,13 € de charges.
- **Régularisation annuelle** : les provisions donnent lieu à une régularisation au moins annuelle (art. 23 de la loi de 1989). Un locataire présent une partie de l'année ne supporte les charges réelles que pour

sa période d'occupation : la régularisation se fait elle aussi au prorata. Voir la régularisation des charges.

- **Dépôt de garantie** : il ne se proratise pas et ne peut pas servir à payer le dernier mois. Il est restitué après l'état des lieux de sortie, dans les délais propres au dépôt de garantie.

Arrondissez au centime le résultat final, pas les étapes intermédiaires : si vous séparez loyer et charges sur la quittance, calculez chaque part puis vérifiez que la somme correspond au total.

07 RELOCATION AVANT LA FIN DU PRÉAVIS, COLOCATION, VENTE DU LOGEMENT

Nouveau locataire avant la fin du préavis. Si le bailleur reloue et que le nouveau locataire entre le 20 alors que votre préavis court jusqu'au 5 du mois suivant, vous cessez de devoir le loyer à partir de son entrée. Vous payez au prorata jusqu'à la veille de son arrivée, il paie au prorata à partir de son premier jour. Le bailleur ne peut pas encaisser deux loyers pour la même période.

Colocation. Le congé d'un colocataire ne met pas fin au bail des autres. Le prorata de celui qui part se règle entre colocataires, et la clause de solidarité peut prolonger son engagement au-delà de son départ. Voir le bail de colocation.

Vente d'un logement loué. Le bail se poursuit avec l'acquéreur. Le loyer du mois de la vente se répartit entre vendeur et acquéreur selon ce que prévoit l'acte, généralement au prorata du jour de la signature. Voir vendre un appartement loué.

FAQ QUESTIONS FRÉQUENTES

Comment calculer le loyer d'un mois incomplet ?

Multipliez le loyer mensuel charges comprises par le nombre de jours occupés, puis divisez par le nombre de jours du mois (28, 29, 30 ou 31). Pour 20 jours en mars avec un loyer de 850,00 € : 850,00 € × 20 ÷ 31 = 548,39 €. C'est la méthode décrite par Service-Public.

Quand un locataire part au milieu du mois, paye-t-il le loyer entièrement ?

S'il a lui-même donné congé, il doit le loyer jusqu'à la fin du préavis, même s'il part avant, sauf si un nouveau locataire entre plus tôt avec l'accord du bailleur. Le dernier mois est alors proratisé jusqu'à la date de fin du préavis. Si c'est le bailleur qui a donné congé, le locataire ne paie que les jours réellement occupés.

Quelle est la formule du prorata de loyer ?

Loyer mensuel × jours occupés ÷ jours du mois. Les variantes « loyer ÷ 30 × jours » et « loyer × 12 ÷ 365 × jours » existent, mais aucun texte ne les impose et ce ne sont pas celles que décrit Service-Public.

Comment calculer la date de fin du préavis d'une location ?

Le préavis court à partir du jour où le bailleur reçoit le congé, et non du jour d'envoi. Il expire au même quantième : un préavis d'un mois reçu le 5 septembre finit le 5 octobre, un préavis de trois mois reçu le 5 septembre finit le 5 décembre. Sans quantième identique, il expire le dernier jour du mois.

Le loyer au prorata est-il obligatoire ?

À la sortie, oui en substance : la loi de 1989 limite ce que doit le locataire au temps du préavis (ou au temps d'occupation réelle si le bailleur a donné congé), ce qui impose de proratiser un mois incomplet. À l'entrée, tout dépend du bail : il peut proratiser le premier loyer ou caler l'échéance sur la date d'entrée.

SOURCES

1. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 15 (congé, préavis, loyer dû pendant le préavis), version en vigueur depuis le 29 juillet 2023, Légifrance
2. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 25-8 (congé et préavis en location meublée), version en vigueur depuis le 29 juillet 2023, Légifrance
3. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 7 (obligations du locataire, paiement aux termes convenus), version en vigueur depuis le 15 juin 2025, Légifrance
4. Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, article 23 (charges récupérables et régularisation), Légifrance
5. Service-Public.fr, « Préavis du locataire : quel délai en location vide ou meublée ? », fiche F1168 vérifiée le 16 avril 2026

QORIDOR

ESTIMATION GRATUITE

COMBIEN VAUT VOTRE BIEN IMMOBILIER ?

Obtenez une estimation précise en moins de 2 minutes, basée sur les données du marché. 100 % gratuit, sans engagement.

blog.qoridor.fr/estimation-immobiliere

Document d'information générale à jour au 27/11/2026, qui ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal personnalisé. Les textes cités peuvent évoluer : la version en ligne fait foi.
© Qoridor 2026 — blog.qoridor.fr/article/calcul-loyer-prorata