



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 3884

Texte de la question

M Jean Brocard expose a M le ministre d'Etat, ministre de l'équipement et du logement, que l'article 10 de la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986 tendant a favoriser l'investissement locatif, l'accession a la propriete de logements sociaux et le developpement de l'offre fonciere dispose : « Quand un evenement precis justifie que le bailleur, personne physique, ait a reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une duree inferieure a trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'evenement invoques. Par derogation aux conditions de delai prevues a l'article 14, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la realisation de l'evenement. » Le probleme est de savoir s'il faut considerer cette confirmation comme une simple information fournie au locataire, auquel cas le contrat, a duree determinee, expire par l'arrivee meme de son terme et le locataire est tenu du paiement du loyer et des charges jusqu'a l'expiration du bail, meme s'il quitte le logement avant, ou doit-on, au contraire, considerer que la confirmation vaut conge et entraine, par consequent, l'application integrale des dispositions de l'article 14, excepte la derogation mentionnee. Exemple : un bail a pris effet le 1er octobre 1987 pour un an ; il expire donc le 30 septembre 1988. Le bailleur confirme la realisation de l'evenement le 25 mai 1988, soit plus de quatre mois avant l'expiration du contrat. Le locataire, qui quitte le logement le 15 juin 1988, doit-il payer le loyer et les charges uniquement pour le temps ou il a occupe reellement les lieux ou est-il tenu de leur reglement jusqu'au terme du contrat, soit le 30 septembre 1988 ?

Texte de la réponse

Reponse. - La loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant a ameliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986 precise dans son article 11 les conditions dans lesquelles un bailleur, personne physique, peut conclure un contrat d'une duree inferieure a trois ans mais d'au moins un an. Ce texte a maintenu l'obligation pour le bailleur de confirmer deux mois au moins avant le terme du contrat la realisation de l'evenement, et ce « par derogation aux conditions de delai prevues a l'article 15 ». S'agissant d'une derogation aux seules conditions de delai, il y a lieu de considerer que les autres dispositions de l'article 15-I s'appliquent en l'espece. Ainsi, sous reserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, le locataire n'est tenu de payer le loyer, apres la confirmation de l'evenement par le bailleur, que pour le temps ou il a occupe reellement les lieux.

Données clés

Auteur : [M. Brocard Jean](#)

Circonscription : - Union pour la démocratie française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3884

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et logement

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et de la mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 octobre 1988, page 2869