



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Loyers

Question écrite n° 39085

### Texte de la question

M. Jean-Marie Demange demande à M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme de bien vouloir lui indiquer dans quelles conditions une commune peut indexer le prix d'un loyer ayant été passé verbalement. Dans cette même situation, il souhaiterait également qu'il lui indique la démarche à suivre quant à la fixation du préavis de résiliation dudit bail.

### Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est d'ordre public, c'est-à-dire qu'elle s'impose à tous les contrats de location d'immeubles. Cette loi prévoit que la révision annuelle des loyers ne peut avoir lieu que lorsqu'elle est prévue dans une clause de bail. En conséquence, le loyer d'un logement loué sans bail écrit ne peut pas être révisé au cours du bail. À défaut de bail écrit ou d'autres éléments permettant d'établir de manière certaine la date d'effet du bail, celle-ci est considérée comme étant la date d'entrée dans les lieux. La durée du bail dépend de la législation applicable à la date d'entrée dans les lieux. Depuis la loi du 6 juillet 1989, cette durée est de six ans si le bailleur est une personne morale. Ladite loi prévoit aussi que le bailleur ne peut donner congé qu'au terme du bail, avec un délai de préavis de six mois. Le congé ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, comme par exemple la vente du logement. Le locataire peut donner congé à tout moment, avec un délai de préavis de 3 mois. Ce délai est réduit à 1 mois en cas de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Il est également réduit à 1 mois en faveur des locataires âgés de plus de soixante ans lorsque leur état de santé justifie un changement de domicile, ainsi qu'en faveur des bénéficiaires du revenu minimum d'insertion. Dans tous les cas, le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

### Données clés

**Auteur :** [M. Demange Jean-Marie](#)

**Circonscription :** - RPR

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39085

**Rubrique :** Baux d'habitation

**Ministère interrogé :** équipement, logement, transports et tourisme

**Ministère attributaire :** équipement, logement, transports et tourisme

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 27 mai 1996, page 2815

**Réponse publiée le :** 12 août 1996, page 4398