



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Baux d'habitation

Question écrite n° 27405

Texte de la question

Reponse. - L'effet combine des articles 71 de la loi du 22 juin 1982 et 51 de la loi du 23 decembre 1986, eclaire par l'interpretation de la notion de bail a duree indeterminee formulee par la jurisprudence ainsi que le caractere d'ordre public des deux textes cites, permettent de repondre de la facon suivante a la question posee : la totalite des contrats conclus sous l'empire de la loi du 22 juin 1982, qui ne seraient pas expressement conformes a cette loi (ex : contrats verbaux ou contrats sans duree) sont des contrats a duree determinee de six ou trois ans reputes renouveles par periodes de trois ans ; il en est de meme pour les contrats non expressement conformes a la loi du 23 decembre 1986 qui ont ete conclus depuis le 24 decembre 1986 : ce sont des contrats a duree determinee de trois ans, renouvelables par periodes de trois annees ; les contrats conclus avant l'entree en vigueur de la loi du 22 juin 1982, qui n'ont pas ete mis en conformite avec cette loi, et qui, lors de cette entree en vigueur, etaient dans leur premiere periode contractuelle, sont des contrats a duree determinee reputes reconduits ou renouveles par periodes de trois annees a compter de leur premiere expiration contractuelle ; les contrats conclus avant l'entree en vigueur de la loi du 22 juin 1982, qui n'ont pas ete mis en conformite avec cette loi et qui, lors de cette entree en vigueur, avaient deja subi un renouvellement ou une reconduction sont reputes etre a duree indeterminee, quelle que soit leur duree initiale ou la duree de leurs renouvellements ; il en est par exemple ainsi, dans ce cas, pour des contrats d'un an renouvelables annuellement, ou pour des contrats de deux ans renouvelables, de deux ans en deux ans ; enfin, et a l'evidence, les contrats conclus conformement a l'une des deux lois citees ou mis expressement en conformite avec l'une d'elles sont des baux a duree determinee, fixee par les stipulations contractuelles, dans le respect des lois en cause.

Texte de la réponse

Reponse. - L'effet combine des articles 71 de la loi du 22 juin 1982 et 51 de la loi du 23 decembre 1986, eclaire par l'interpretation de la notion de bail a duree indeterminee formulee par la jurisprudence ainsi que le caractere d'ordre public des deux textes cites, permettent de repondre de la facon suivante a la question posee : la totalite des contrats conclus sous l'empire de la loi du 22 juin 1982, qui ne seraient pas expressement conformes a cette loi (ex : contrats verbaux ou contrats sans duree) sont des contrats a duree determinee de six ou trois ans reputes renouveles par periodes de trois ans ; il en est de meme pour les contrats non expressement conformes a la loi du 23 decembre 1986 qui ont ete conclus depuis le 24 decembre 1986 : ce sont des contrats a duree determinee de trois ans, renouvelables par periodes de trois annees ; les contrats conclus avant l'entree en vigueur de la loi du 22 juin 1982, qui n'ont pas ete mis en conformite avec cette loi, et qui, lors de cette entree en vigueur, etaient dans leur premiere periode contractuelle, sont des contrats a duree determinee reputes reconduits ou renouveles par periodes de trois annees a compter de leur premiere expiration contractuelle ; les contrats conclus avant l'entree en vigueur de la loi du 22 juin 1982, qui n'ont pas ete mis en conformite avec cette loi et qui, lors de cette entree en vigueur, avaient deja subi un renouvellement ou une reconduction sont reputes etre a duree indeterminee, quelle que soit leur duree initiale ou la duree de leurs renouvellements ; il en est par exemple ainsi, dans ce cas, pour des contrats d'un an renouvelables annuellement, ou pour des contrats de deux ans renouvelables, de deux ans en deux ans ; enfin, et a l'evidence, les contrats conclus conformement a l'une des deux lois citees ou mis expressement en conformite avec l'une d'elles sont des baux a duree determinee, fixee par les stipulations contractuelles, dans le respect des lois en cause.

Données clés

Auteur : [M. Bardet Jean](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 27405

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Ministère attributaire : équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juin 1987, page 3714

Réponse publiée le : 29 février 1988, page 905