

## **Le congé pour vente d'un logement donné en location**

Si vous avez donné un logement en location sous le régime du bail d'habitation de droit commun et souhaitez le vendre libre, il vous faut donner congé.

Il reste possible de vendre le logement occupé, sans contrainte particulière a priori, mais sa valeur marchande sera moindre.

Le congé est l'acte officiel qui met fin au bail.

La loi du 6 juillet 1989 régleme de manière très stricte les motifs du congé : en particulier, vendre ou habiter le bien.

Le congé doit être donné au moins 6 mois à l'avance par le bailleur, et pour la date de fin du bail.

Ainsi, pour un bail se terminant au 31 juillet, le congé devra avoir été délivré le 31 janvier au plus tard.

Il doit être délivré en recommandé avec accusé de réception, ou par acte d'huissier.

Je recommande le congé par acte d' huissier, moins sujet à contestation.

Attention : le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du bail du locataire âgé de plus de 70 ans dont les ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC, sauf à lui offrir un relogement (exception non applicable si le bailleur lui-même est âgé de plus de 60 ans ou si ses propres ressources sont inférieures à une fois et demie le SMIC).

L'article 15 - II de la Loi indique :

*« Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. ».*

Le locataire dispose ainsi d'un droit de préférence pour acquérir au prix indiqué sur le congé.

La présente étude se limite aux « conditions de la vente » telles qu'elles doivent être mentionnées dans le congé, et qui ont été précisées par la jurisprudence.

Si les mentions ne sont pas valables, le congé peut alors être jugé nul, et le bail sera renouvelé .

" Attendu que si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé "

Cour de cassation chambre civile 3, 19 septembre 2007 N° de pourvoi: 06-17200

L'offre de vente doit correspondre aux locaux loués :

*” Ayant relevé que le congé pour vendre signifié à Mme Y... visait un appartement composant le lot de copropriété n° 23 alors qu’il était avéré que les quittances de loyers délivrées à la locataire faisaient mention d’un “lot 00021” et que le lot n° 23 comprenait dans sa consistance actuelle, outre l’appartement donné à bail, un comble qui n’était pas concerné par le bail liant les parties, la cour d’appel, appréciant la validité du congé à la date de sa délivrance, a pu en déduire que l’offre comprise dans le congé ne correspondait pas aux locaux loués ; ”*

Cour de cassation chambre civile 3. 19 septembre 2007 N° de pourvoi: 06-17200

Ainsi l’offre de vente ne peut elle inclure une cave et un débarras qui n’étaient pas mentionnés dans le bail (CA Paris 3<sup>ème</sup> ch. 11 mars 2010 ; loyers et copropriété n° 186).

Pourtant, dans cette affaire, le propriétaire bailleur faisait valoir que la cave ne pouvait être vendue séparément car elle faisait partie du même lot de copropriété.

*” Vu l’article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 ;*

*Attendu que lorsqu’il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ;*

*(...) la cour d’appel, qui n’a pas constaté que le congé faisait mention du parking et de la cave donnés en location, a violé le texte susvisé ; ”*

Cour de cassation chambre civile 3 - 28 avril 2009 - N° de pourvoi: 08-14037

Au titre des conditions de vente, il a été débattu de la nécessité ou non d’indiquer les modalités de paiement, et il existe des décisions en sens contraire.

Il est plus prudent de porter des indications classiques telles :

*” la vente sera consentie moyennant le prix de ..... € , payable comptant le jour de la signature de l’acte notarié, lequel sera reçu par le notaire choisi par le vendeur, à charge pour l’acquéreur de payer tous droits, frais et émoluments de l’acte de vente et de ses suites. ”*

En résumé, le congé n’est pas un acte si simple à rédiger.

Il faut être particulièrement vigilant, l’enjeu est important : si votre congé est jugé nul, vous êtes reparti pour une reconduction de plusieurs années, ce qui peut être très ennuyeux si vous avez besoin des fonds que vous attendez de la vente.