



LE CONGE DANS UN BAIL D'HABITATION D'UN BIEN ACQUIS OCCUPE: LE REPORT DU CONGE

publié le **02/09/2016**, vu **4175 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

La loi ALUR et la loi MACRON ont conditionné à différents délais le congé du propriétaire après acquisition d'un bien occupé. Ces dispositions ont pour conséquence le report du Congé.

La Loi ALUR puis la Loi MACRON, lesquels ont réformé en profondeur la loi du 06.07.1989 sur les rapports locatifs entre bailleur et locataire, ont encadré encore plus la liberté du bailleur déjà restreinte dans l'hypothèse du congé après acquisition d'un bien immobilier occupé.

Il existe désormais divers délais selon l'intervalle existant entre l'échéance du bail et la date d'acquisition du bien.

Il convient de distinguer notamment l'hypothèse du congé pour vente, l'hypothèse du congé pour reprise fixés à l'article 15 de la loi du 06.07.1989 ainsi que le congé après mise en copropriété fixé à l'article 11-2 de la loi.

1/ Le congé pour vente

Il existe deux situations :

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient **plus de trois ans** après la date d'acquisition, tout congé pour vente est autorisé à compter du terme du contrat de location en cours ;
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient **moins de trois ans** après la date d'acquisition, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

Dans le 1^e cas il s'agit en général des baux de 6 ans dont le bailleur est une personne morale.

2/ Le congé pour reprise

Il n'existe qu'une hypothèse prévue par la loi :

En cas d'acquisition d'un bien occupé, lorsque le terme du contrat en cours intervient **moins de deux ans après l'acquisition**, tout congé pour reprise délivré par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

3/ Le congé après mise en copropriété

Lorsque le propriétaire d'un immeuble de cinq logements ou plus situés dans une zone tendue (zones mentionnées à l'article 17 de la loi) vend des appartements loués à plusieurs investisseurs

et que l'immeuble est mis en copropriété, l'article 11-2 de la loi prévoit deux cas de figure :

- Les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans ;
- Les autres baux en cours sont prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de 6 ans à compter de la mise en copropriété ;

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat au Barreau de Paris