



Congé pour vendre et pouvoir du juge des référés

Actualité législative publié le **01/07/2014**, vu **8612 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Le juge des référés est il compétent pour valider le congé pour vendre donné par le propriétaire? Le locataire peut il valablement opposer sa bonne foi ou l'état d'insalubrité du logement?

Il convient de s'intéresser à deux arrêts qui ont été rendus par deux Cours d'appel, respectivement, l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, Pôle 1, 2ème chambre, du 23 mai 2013, et l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles, 14ème Chambre, du 27 avril 2013, et qui viennent, non seulement apporter des précisions concernant la validité du congé pour vendre, mais également concernant la question spécifique de la compétence du juge des référés, qui a le pouvoir de valider ledit congé pour vendre, et constater la résiliation du bail de plein droit, dans l'hypothèse ô combien fréquente où le locataire resterait sur les lieux, voire, ne paierait plus les loyers.

Les conditions de fond du congé pour vendre, sont les suivantes : le congé doit être motivé, et doit être justifié, enfin, le locataire ne doit pas se trouver au rang des personnes protégés par la loi en raison de leur âge ou de leurs faibles ressources, et surtout, le bailleur doit avoir pris la décision de vendre, peu importe, qu'il n'y ait pas de contrat ou d'avant contrat d'ores et déjà établi.

Il est admis, pour l'application de l'article 11 de la loi Quillot, que le bailleur peut donner congé, alors même qu'il n'ait pas trouvé d'acquéreur.

Toutefois, le propriétaire qui souhaite délivrer un congé pour vendre doit bien avoir conscience que deux types d'incidents peuvent survenir ultérieurement.

En premier lieu, si le vendeur trouve un acquéreur, mais à un prix inférieur à celui indiqué au locataire, ce dernier bénéficiera alors du droit de préemption subsidiaire, prévu par l'article 15-2 alinéa 4 de la loi.

En deuxième lieu, si le vendeur ne trouve pas d'acquéreur et envisage de relouer, plutôt que de laisser le logement vacant, il s'expose alors à une action du locataire évincé qui pourra toujours prétendre que le bailleur n'avait jamais eu sérieusement l'intention de vendre, et que le congé délivré avait uniquement pour but de libérer le logement pour le relouer, à un prix plus avantageux, la reprise ayant alors un caractère frauduleux.

Il convient donc d'inviter le propriétaire à ne pas surestimer le bien, car la surestimation du prix pourrait être considérée comme frauduleuse et donc détournant le congé pour vendre de son objectif premier, tel que prévu par la loi.

Le congé doit être donné moyennant un délai de préavis de 6 mois, conformément à l'article 14-1 alinéa 2 de la loi, et si le congé est tardif, malheureusement celui-ci sera nul, de telle sorte que le bail sera inmanquablement reconduit.

A ce sujet, la loi est extrêmement claire à cet égard, car effectivement, lorsqu'il n'y a pas 6 mois au moins entre la date de notification du congé déterminé comme indiqué ci-dessus, et la date d'expiration du bail, ce congé qui ne respecte pas le délai légal de préavis, ne met pas fin au bail qui se poursuit par tacite reconduction, comme le rappelle très justement l'article 10 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989.

Le congé doit être donné par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, il doit indiquer le motif allégué et surtout, il doit contenir une offre de vente, enfin, il doit reproduire les termes de l'article 15-2 alinéas 1er à 4 de la loi du 6 juillet 1989 qui rappelle les conditions dans lesquelles le locataire peut préempter, s'il le souhaite, sur le bien.

Enfin, il convient de viser le bien dont il s'agit, qui est en cours de vente, et de bien préciser le prix et les conditions de la vente projetée, ainsi que les modalités de paiement du prix, avec les indications relatives aux frais et accessoires, et des conditions de vente.

Le locataire à plusieurs options, soit effectivement, il accepte l'offre, et celui-ci a un délai de 2 mois pour pouvoir manifester son accord.

Soit, dans l'hypothèse où le locataire n'accepte pas l'offre dans le délai imparti et ne préempte pas et le congé à vocation à courir.

Le bail sera, à ce moment là, résilié de plein droit à la date d'échéance prévue par le contrat.

L'article 15 alinéa 3, dispose que le locataire qui n'aura pas accepté l'offre dans les délais sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Il convient de rappeler que l'effet du défaut d'acceptation est la déchéance de tout titre d'occupation.

En effet l'article 15-2 alinéa 3, dispose que le locataire qui n'aura pas accepté l'offre dans les délais sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

L'expression de plein droit souligne que le congé en vue de vendre se suffit à lui seul.

Une fois réglé le problème du droit de préemption et de l'offre de vente, à l'expiration du délai de préavis, le locataire devra libérer les lieux, s'il refuse, il pourra y être contraint judiciairement.

En effet, qu'il y ait ou non acquéreur, le bailleur peut, s'il ne parvient pas à obtenir un engagement de départ du locataire à l'amiable, saisir le juge en l'espèce au Tribunal d'Instance, pour faire valider le congé et faire ordonner l'expulsion du locataire devenu occupant sans droit ni titre, il pourra le cas échéant, être expulsé au besoin par ordonnance de référé, comme le citait déjà la jurisprudence, Cass. 3ème Civ., 18 février 1998, Administrer juillet 1998, page 31, Observation BEDDELEEM. Le juge compétent étant désormais le juge des référés du Tribunal d'Instance, conformément à l'article 321-2, 2ème, du code de l'organisation judiciaire.

Ainsi, il n'est pas rare, à ce moment là, qu'un certain nombre de contestations sérieuses soient évoquées par le preneur, qui d'ailleurs, bien souvent, dans la mesure où celui-ci sait qu'il n'est plus qu'un occupant sans droit ni titre, ne prend même plus soin de payer, ce qui ne s'appelle plus des loyers, mais des indemnités d'occupation.

Il est alors évident que le propriétaire se retrouve extrêmement handicapé par la réticence de l'ancien preneur, qui est devenu occupant sans droit ni titre, et qui occupe les lieux sans même prendre soin de payer quelque euro que ce soit.

Dès lors que le congé pour vendre est délivré, et afin de s'extraire de cette solution, effectivement le recours au juge s'impose, et l'action devant le juge des référés a pour avantage d'être relativement rapide, ce qui est dans l'intérêt premier du propriétaire des murs, suffisamment grevé.

Il n'est pas rare à ce moment là de constater que, le preneur soulève une argumentation particulièrement curieuse, visant à considérer que le juge des référés ne peut prononcer la résiliation judiciaire d'un bail, et qu'il ne peut uniquement constater l'acquisition d'une clause résolutoire sans pouvoir statuer sur la validité d'un congé, de telle sorte que, le congé pour vendre ne permettrait pas la saisine du juge des référés, ce qui est extrêmement curieux.

Fort heureusement, ces deux jurisprudences de 2011 et de 2013 viennent conforter celle de 1998 citée.

En effet, la jurisprudence précise que le juge des référés est parfaitement compétent, pour engager la présente procédure, et qu'il n'y a aucun élément qui a vocation à empêcher ladite saisine du juge des référés.

Ainsi la Cour d'appel de Paris, Pôle 1, Chambre 2, suivant arrêt en date du 23 mai 2013, n°12/15291, confirme cette position et précise à cet égard, concernant le constat de la résiliation du bail et de la demande d'expulsion :

« Considérant que la question n'est pas celle de la compétence du juge des référés, mais de ses pouvoirs, considérant que s'il ne rentre pas dans les pouvoirs du juge des référés de prononcer la résiliation du bail, ce juge peut constater la résiliation d'un bail à l'issue d'un délai légal suivant la notification d'un congé pour vendre, auquel il n'opposait aucune contestation sérieuse. ».

Il convient d'ailleurs de souligner cet arrêt, en ce qu'il est précisé que, Monsieur et Madame E justifiaient de leur intention de vendre par la production de courriel du 13 septembre 2011, du 6 juillet 2011 et du 20 juillet 2011, le premier juge ayant retenu par une motivation pertinente, qu'il pouvait être fait grief à un propriétaire de ne pas avoir donné mandat de vendre à l'immeuble qui n'est pas libre de toute occupation. Aucune contestation sérieuse portant sur la validité du co-gérant, ne serait dès lors proposée à Madame MP et Madame E.

Par conséquent, cet arrêt montre bien, en tout premier lieu, qu'il y a matière à prononcer la résiliation du bail, que le juge des référés est parfaitement compétent pour valider le congé, et par la même constater la résiliation de plein droit à compter de cette date, lui permettant par ailleurs d'ordonner l'expulsion de l'ancien locataire ainsi que toute personne vivant sous le toit du logement avec l'aide de la force publique en cas de besoin.

Il convient encore pour s'en convaincre de citer une jurisprudence de la Cour d'appel de Versailles, 14ème Chambre, du 27 avril 2011, n°10/05143.

Dans cet arrêt, la Cour d'appel précise que :

« considérant qu'en application de l'article 848 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du Tribunal d'Instance peut dans les limites de sa compétence ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Que selon l'article 849 du même code, le juge peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'impose, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite, dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation, même s'il s'agit d'une

obligation de faire.

Considérant que l'urgence n'est pas une condition de l'application de l'article 849 du code de procédure civile.

Considérant que la validité formelle du congé pour vendre donné au locataire ne fait l'objet d'aucune contestation.

Que le juge des référés, juge de l'évidence, n'a été saisi d'aucun moyen étayé par une quelconque pièce susceptible de jeter un doute sur la validité de ce congé.

Que par conséquent, les demandes des consorts R (propriétaires des murs), entrent manifestement dans les attributions du juge des référés.

Que, considérant qu'ayant reçu un congé pour vendre, auquel il n'y a eu aucune suite, Monsieur P, est manifestement occupant sans droit ni titre depuis le 30 avril 2009, terme du bail, qu'il lui sera ordonné de libérer les locaux en remettant les clés aux propriétaires ou à leur mandataire, que ni l'état du logement, ni la bonne foi du locataire ne peuvent avoir un incident sur l'effet du congé donné, et qu'il n'y a donc pas lieu de recourir à une mesure d'instruction.

Que l'expulsion de Monsieur P, occupant, doit être ordonnée, ainsi que celle de tout occupant de son chef, sur les modalités indiquées ci-dessus...

Ce dernier arrêt du 27 avril 2011 est extrêmement intéressant, en ce qu'il montre bien que la réticence et l'imagination du preneur visant à contester la validité du congé au motif pris que, celui-ci serait de bonne foi, ou bien encore que ce logement en question serait insalubre, est parfaitement mal fondé, et n'enlève rien à la validité du congé pour vendre, et par la même, à la résiliation de plein droit du contrat de bail, permettant ainsi au bailleur de solliciter l'expulsion, pour pouvoir récupérer son bien et le vendre, comme, à son souhait premier, exprimé dans le congé pour vendre.

Ainsi, la jurisprudence est extrêmement claire, non seulement, il est bien de la compétence et des pouvoirs du juge des référés de confirmer la validité du congé pour vendre, et par la même, de constater que le bail est résilié de plein droit à l'expiration du bail et l'arrêt est d'autant plus intéressant, qu'il rappelle bien que, ni la bonne foi du locataire, ni l'état du logement, ne peuvent avoir un incident sur l'effet du congé donné.