



Les effets du congé pour vente par anticipation

Jurisprudence publié le **26/10/2009**, vu **17199 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

Donner congé à un locataire peut s'avérer très risqué pour le bailleur.

Pour être valable, un congé pour vente doit être donné au moins six mois à l'avance et pour la date d'échéance du bail. (cf. article 15 de la loi du 6 juillet 1989).

Il ne faut donc surtout pas donner congé pour le 1er juin si la date d'échéance est le 31 mai, car le congé serait alors déclaré nul et de nul effet.

Il en va de même si le congé est donné moins de six mois avant le terme du bail.

Dans ces deux cas, le bail serait reconduit ce qui ne correspond pas vraiment à ce que souhaitait le bailleur...!

En revanche, le bailleur peut donner congé plus de six mois avant l'échéance.

Par ailleurs, le congé pour vente permet au locataire de préempter c'est à dire de se porter acquéreur du bien que son bailleur souhaite vendre. Pour répondre à cette offre, le locataire dispose d'un délai de deux mois.

Mais quels sont les effets d'un congé donné par anticipation sur ce délai de deux mois.

Cette question a été posée à la Cour de cassation.

La juridiction suprême a décidé, le 10 décembre 2008, que dans cette hypothèse les effets du congé pour vente donné par anticipation doivent être reportés à la date pour laquelle le congé aurait dû être donné de sorte que le propriétaire est lié par son offre de vente jusqu'à l'expiration des deux premiers mois du délai de préavis.

Autrement dit, si le bailleur a donné congé le 31 janvier pour le 30 septembre, il restera lié par son offre jusqu'au 31 mai, c'est à dire deux mois après la date à laquelle le congé aurait dû être délivré.

Voici le texte de cette décision :

" *Sur le moyen unique :*

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 ; que le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; que l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 mars 2007), que Mme X..., propriétaire d'un appartement donné à bail aux conjoints Y..., leur a notifié, le 13 octobre 2004 un congé avec offre de vente, à

effet du 31 octobre 2005, moyennant le prix de 149 484 euros ; que le 26 octobre suivant, elle leur a délivré un deuxième congé contenant une offre de vente au prix de 204 964 euros ; que par lettre du 24 juin 2005, les locataires lui ont indiqué qu'ils se portaient acquéreurs pour le prix figurant sur la première offre ; que Mme X... les a assignés aux fins de faire déclarer seul valable le deuxième congé avec l'offre qu'il contenait ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que l'offre de vendre un appartement ne devient irréfragable qu'à compter du sixième mois précédant la fin du bail soit, en l'espèce, le 30 avril 2005, date à partir de laquelle la bailleresse ne pouvait plus modifier son offre, rien auparavant ne lui interdisant de le faire en l'absence de toute acceptation des preneurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les effets du congé délivré par anticipation doivent être reportés à la date pour laquelle le congé aurait dû être donné et que le propriétaire est lié par son offre de vente jusqu'à l'expiration des deux premiers mois du délai de préavis, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mars 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée "

[Pour toute consultation veuillez cliquer sur l'onglet " POSEZ VOTRE QUESTION "](#)