



Le congé pour vendre et la précision des lieux

Jurisprudence publié le **02/03/2023**, vu **3718 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans le cadre d'un congé pour vente , le locataire peut s'exciper de l'imprécision d'une offre de vente ou le caractère excessif du prix , pour demander la nullité du congé et ainsi , se maintenir dans les lieux .

Dans le cadre d'un congé pour vente , le locataire peut s'exciper de l'imprécision d'une offre de vente ou le caractère excessif du prix , pour demander la nullité du congé et ainsi , se maintenir dans les lieux .

La loi impose qu'il y ait une concordance exacte entre les biens loués et ceux qui font l'objet d'une offre de vente au locataire.

Que doit contenir le congé pour vente dans la description des lots ?

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 (Loi 89-462 du 6-7-1989 art. 15-II).

Le congé doit donc indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ([L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, II, al. 1er](#)).

Le congé pour vendre doit contenir une offre de vente portant à peine de nullité sur l'intégralité des lieux loués, y compris les accessoires

Le contenu de l'offre doit être précis et détaillé car le congé engendre un droit de préemption au profit du locataire.

En conséquence, la jurisprudence considère qu'elle doit indiquer très précisément ce qui est offert à la vente.

La jurisprudence considère que l'offre soit très détaillée et reprenne le descriptif complet du bail .

Le congé pour vendre n'a pas à mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété (Loi du 6-7-1989 art. 15, II-al. 1 et Loi SRU 2000-1208 du 13-12-2000 art. 190, II).

La Cour d'Appel de PARIS a rendu une décision intéressante dans une affaire où le congé indiquait les lots de copropriété et les tantièmes ainsi que la description ancienne de ces lots puisqu'il indiquait que ces deux lots avaient été transformés et comprennent une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec water-closets, et une grande pièce avec usage d'atelier.

Toutefois , il n'était pas indiqué dans le congé l'existence d'une mezzanine située dans les combles de l'immeuble .

Cependant , dans la mesure où le bail l'indiquait , la Cour d'Appel avait considéré « **que le congé est néanmoins validé malgré l'absence de mention de la mezzanine, car il fait référence au local objet du bail et le contrat de bail mentionne la mezzanine.**

»

[CA Paris, 4e ch., 25 oct. 2022, n° 20/01953](#) : [JurisData n° 2022-018514](#)

Il est généralement admis que le congé pour vendre est nul et de nul effet si il est simplement fait mention des biens mentionnés dans le bail , sans autre précision.

Les décisions sont parfois très favorables au locataire, car connaissant parfaitement la description des lieux , pour y vivre , depuis de nombreuses années, le manque de précision dans le congé lui permet d'obtenir la nullité du congé et de poursuivre son maintien dans les lieux .

Ont donné lieu à la nullité d'un congé :

-lorsque l'offre ne correspond pas aux lieux loués, incluant deux chambres de services non comprises dans le bail ([CA Paris, 6e ch. B, 16 déc. 2004, n° 04/00991](#) :

-est nul le congé qui vise un appartement et un parking sans faire mention des autres locaux mis à la disposition du locataire (Cass. 3^e civ. 21-6-2000)-

-lorsque le congé ne mentionne pas la cave, non indiquée dans le contrat mais néanmoins mise à la disposition du preneur ([CA Paris, 6e ch. B, 10 mars 2005, n° 04/08552](#) :

Il arrive souvent que les locaux accessoires ne figurent pas dans le congé et cela permet au locataire de demander la nullité du congé .

Il est en autrement lorsque le congé mentionne un parking ou cave mais ne l'identifie pas , dans ce cas, les Tribunaux retiennent une simple imprécision, ne pouvant donner lieu à une nullité.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53