

# Le locataire peut demander la nullité du congé pour vendre pour prix excessif.

Jurisprudence publié le **05/05/2019**, vu **3341 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le droit de préemption de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989 suppose que le bailleur veuille vendre l'appartement libre de tout occupant, d'où la nécessité d'un congé pour vendre .**

Le locataire peut demander la nullité du congé pour vendre pour prix excessif.

Le droit de préemption de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989 suppose que le bailleur veuille vendre l'appartement libre de tout occupant, d'où la nécessité d'un congé pour vendre qui obligera le locataire à quitter les lieux pour le terme du bail s'il ne préempte pas.

Entant que congé, celui-ci a pour effet d'entraîner, à l'expiration du délai de préavis, la déchéance de plein droit de tout titre d'occupation sur le local du locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente ( L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15, II, al. 2).

En tant qu'offre de vente au profit du locataire, il ouvre à celui-ci un délai pour l'accepter. Aux termes, en effet, de l'article 15, II, alinéa 1er, cette "offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis". Elle doit donc être maintenue pendant toute la durée de ce délai.

Le locataire dispose essentiellement de l'option entre accepter l'offre contenue dans le congé ou la refuser expressément ou tacitement.

Il peut aussi contester la validité du congé.

Le locataire est recevable à invoquer la fraude et le juge saisi d'une telle demande doit rechercher si le congé n'a pas été délivré frauduleusement

Pour éviter la déchéance de son titre locatif, le locataire peut toujours contester la validité du

congé. Cette contestation, qui ne suspend pas le délai d'acceptation de l'offre de peut intervenir après l'expiration du délai de deux mois laissé au locataire pour préempter

(CA Paris, 4e ch., 30 oct. 2018, n° 16/18236 : JurisData n° 2018-019322)

Le congé pour vendre doit être annulé, car le prix fixé est excessif.

Le bailleur est parfaitement en droit de vouloir faire une opération spéculative mais le prix offert ne doit pas atteindre une proportion telle qu'il ne peut que traduire la volonté du bailleur d'empêcher le locataire d'exercer son droit légal de préemption.

Ainsi, une disproportion significative du prix offert avec la réalité du marché immobilier, appréciée *in concreto*, est de nature à entraîner la nullité du congé.

Dans cette affaire, le prix mentionné dans le congé est de 1 153 600 euros pour l'appartement. Or, la locataire produit deux estimations faites par des agents immobiliers, évaluant l'appartement dans une fourchette comprise entre 750 000 et 870 000 euros.

Dans cette affaire, le prix proposé à la locataire excède de plus de 40 % la valeur vénale réelle la plus haute alors que la société bailleuse ne justifie d'aucune visite de l'appartement depuis 2014, la présence du locataire ne l'interdisant pas, ni de sa mise en vente effective.

Il appartient au locataire de justifier de la fraude du bailleur.

On ne saurait reproché à un bailleur de mettre en vente son immeuble à un prix supérieur à celui du marché et de vouloir tirer le meilleur prix mais il ne faut pas que ce prix excessif soit la preuve d'une intention frauduleuse.

Il est donc constant qu'il s'agit d'une offre manifestement destinée à dissuader la locataire d'exercer le droit de préemption légal.

Si le Tribunal reconnaît le congé frauduleux, il accordera généralement au locataire des dommages et intérêts.

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a eu pour objectif de renforcer la lutte contre les congés frauduleux. À cette fin, elle a renoué avec le dispositif adopté en son

temps par la loi du 22 juin 1982 en instaurant une sanction pénale.

L' article 15-IV nouveau de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que :

***"Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.***

***Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice."***

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

**JOAN DRAY**

**Avocat**

**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67