



la signification du congé pour vendre

Jurisprudence publié le **16/06/2023**, vu **775 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le bailleur qui souhaite vendre son logement libre de toute occupation doit délivrer un congé pour vendre à son locataire pour le terme du bail, en respectant un délai de préavis de six mois.

Le bailleur qui souhaite vendre son logement libre de toute occupation doit délivrer un congé pour vendre à son locataire pour le terme du bail, en respectant un délai de préavis de six mois.

Le bailleur est soumis à un formalisme rigoureux puisque des mentions obligatoires doivent figurer dans ledit congé selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 .

Aux termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, « *le congé (émanant du bailleur ou du preneur) doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (...)* ».

En effet, le congé, lorsqu'il émane du bailleur, est fréquemment source de contentieux notamment lorsqu'il s'agit de son délai, puisque le bailleur ne peut donner congé au preneur pour vente que dans un délai déterminé de 6 mois.

Il convient de rappeler que le non-respect du délai de préavis du congé a pour effet de reconduire le bail, pour une nouvelle durée de trois ans, sans que le bailleur ne puisse en interrompre le cours.

Il convient de voir les modalités de notification et signification.

Le délai de préavis applicable soit six mois lorsque le congé émane du bailleur, « *court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre* » (3) .

En cas de signification du congé par acte d'huissier le délai de préavis commence à courir à compter du jour où la signification est faite à personne, à domicile ou à résidence.

La notification du congé pour vendre par un huissier de justice permettra ainsi d'éviter les contentieux qui peuvent naître lors de l'envoi d'un tel congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Parfois, des propriétaires souhaitent recourir à la notification d'un congé par LRAR, le délai de préavis commence à courir à compter de la réception de ladite lettre et non à compter de sa première présentation .

Selon l'article 669, alinéa 3, du Code de procédure civile, il s'agit de la date apposée par l'administration des postes lors de la remise effective de ladite lettre à son destinataire.

Dès lors, si une LRAR n'est jamais retirée par son destinataire, le délai de préavis ne court pas et la notification est déclarée irrégulière par la jurisprudence .

Cette situation est fréquente lorsque les locataires ne vont pas chercher leur courrier recommandé et en l'absence de réception par le locataire de la lettre recommandée lui notifiant son congé, le bail sera tacitement reconduit ou renouvelé

La jurisprudence a décidé à plusieurs reprises qu'un congé ne peut pas être considéré comme valablement délivré dès lors que la lettre notifiant ledit congé est revenue avec la mention « *pli avisé et non réclamé* »

Il vraitement conseiller de passer par un commissaire de justifier pour éviter un contentieux qui peut avoir des incidences juridiques importantes.

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

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