



Le congé pour vente en matière de bail d'habitation

publié le **30/12/2015**, vu **2987 fois**, Auteur : [Maître Marc WAHED](#)

En matière de bail d'habitation, lorsqu'un propriétaire, dénommé juridiquement le bailleur souhaite donner congé à son locataire pour un certain nombre de motifs délimités, il doit en outre respecter un certain formalisme. Parmi les divers motifs de congé adressés par le bailleur au locataire, il convient de s'intéresser plus particulièrement à la procédure du congé pour vente.

1. Notification du congé pour vente en matière de bail d'habitation

En effet, lorsque le propriétaire souhaite vendre le bien qui est actuellement loué, il doit nécessairement adressé à son locataire un congé pour vente en matière de bail d'habitation .

Pour ce faire, il doit respecter un certain formalisme, notamment le bailleur doit adresser :

? une lettre recommandée avec avis de réception,

? ou acte d'huissier,

- ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

2. Respect du délai de préavis et formalisme du congé pour vente

En vertu de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en matière de bail d'habitation, le bailleur qui souhaite vendre le bien loué doit obligatoirement adresser un congé à son locataire au moins 6 mois à l'avance.

En ce qui concerne le contenu de ce courrier, celui-ci doit indiquer le prix de vente et le mode de paiement (au comptant ou par paiements échelonnés), et décrire précisément ce que comprend la vente (logement et annexes).

À défaut de respect de ce formalisme, le congé n'est pas valable et le bail est reconduit pour la même durée.

Cette lettre recommandée avec accusé de réception vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose par ailleurs d'un délai de 2 mois pour l'accepter.

Dans l'hypothèse d'un refus de la part du locataire, le congé prend effet et le locataire est contraint

de quitter les lieux à la date d'expiration du bail.

3. Le cas des locataires protégés

En matière de bail d'habitation, le bailleur qui souhaite adresser un congé pour vente à son locataire ne peut valablement y recourir dans l'hypothèse où le locataire héberge une personne de plus de 65 ans qui est fiscalement à sa charge et dont le montant total de ses revenus et des ressources du locataire ne dépassent pas un plafond qui par ailleurs varie selon la région dans laquelle se trouve le locataire.

Si vous êtes propriétaire désireux de vendre votre logement qui est actuellement loué et que vous avez besoin de conseils :

Maître Marc WAHED

Avocat au Barreau de Marseille

23 Rue Breteuil 13006 Marseille

Tel : 04.91.98.96.58 / Fax : 09.81.40.89.53

Marc.wahed@gmail.com