



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 10490

Texte de la question

M. Patrick Bloche attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur une jurisprudence du 17 mai 2005 de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative au congé pour vente, issue de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dont il résulte que la validité d'un congé dit pour vendre subsiste en cas de date d'effet prématurée. L'objet même d'un tel congé est, pourtant, de préciser sans erreur la date de départ du locataire, et par là même de reprise des locaux dont dépend la vente objet du congé. Des locataires sans défaut, parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché, sont ainsi expulsés de leur logement, telle une dame de soixante-seize ans, de faibles revenus et de santé très précaire, le 26 octobre 2006, rue Lecourbe, à Paris. Entre la disposition légale, la volonté politique qui l'a fait naître sur l'objet même d'un congé, et cette mise en oeuvre judiciaire, l'écart est manifestement considérable, inattendu et inexplicable. Aussi, il souhaiterait connaître la date de la modification, urgente, qui sera apportée à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 afin de rétablir l'intérêt général en assurant la nullité d'un congé pour vendre dont la date d'effet est erronée. Il précise qu'il a interrogé, sans obtenir de réponse, M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur ce point durant la précédente législature, le 10 avril 2007.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, lorsque le bailleur souhaite reprendre un logement loué pour le vendre, le délai de préavis applicable est de six mois, étant précisé que la date d'expiration du préavis mentionnée dans le congé doit correspondre aux termes du bail. Toutefois, selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, le congé délivré pour une date prématurée n'est pas nul, ses effets sont simplement reportés à la date pour laquelle il peut intervenir légalement, soit par exemple un congé notifié pour prendre effet le 1er juillet alors que le terme du bail expire légalement le 1er octobre suivant. A contrario, si le congé est donné pour une date postérieure à l'échéance du bail, ne fût-ce que d'un jour, le bail est reconduit mais le congé demeure valide, ses effets étant alors reportés à la première date utile soit le terme du contrat reconduit.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Bloche](#)

Circonscription : Paris (7^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10490

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6986

Réponse publiée le : 31 mars 2009, page 3128