



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 1182

Texte de la question

Reprenant les termes de la question qu'il avait posée sous la XIIe législature, demeurée sans réponse, M. Joël Giraud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur une jurisprudence du 20 septembre 2006 relative à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 concernant le congé pour vente, issue de la troisième chambre civile de la Cour de cassation. La réalité de l'allégation, dans la rédaction du congé, d'une décision de vente du bailleur à l'issue du préavis du congé est désormais sans importance. Un bailleur peut, sans que la validité du congé soit affectée, délivrer un congé soit-disant pour vente, mais en réalité sans décision de vendre (ni a fortiori vente). Des locataires sans défaut, parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché, sont ainsi devenus condamnés à être expulsés de leur logement. Pourtant, l'article 15-1 de cette même loi dispose : « lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié... par sa décision... de vendre le logement ». Entre cette disposition légale, la volonté politique qui l'a fait naître, et cette mise en oeuvre judiciaire, l'écart est manifestement considérable, inattendu et inexplicable. Il souhaiterait connaître 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 « pour rien », c'est-à-dire lorsque l'absence de décision de vendre du bailleur ayant délivré le congé est montrée.

Texte de la réponse

Aux termes de l'article 15-II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, si le propriétaire veut mettre en vente son logement libre de toute occupation, il délivre à son locataire un congé pour vendre. Pour la mise en oeuvre de ce droit au congé, le bailleur doit au préalable notifier à son locataire, dans un délai de six mois avant l'expiration du bail, un congé contenant une offre de vente à son profit, offre qui doit notamment être assortie, sous peine de nullité, des conditions de la vente projetée. Si le locataire n'accepte pas l'offre de vente, il est déchu, à l'expiration du délai de préavis de six mois, de tout titre d'occupation et devient un occupant sans droit ni titre. Toutefois en cas de fraude, le locataire peut saisir le juge et obtenir des dommages et intérêts dont le montant est fixé par le juge en fonction du préjudice subi par le locataire, si cette saisine a lieu après la fin du bail, c'est-à-dire quand le congé a pris effet. Par ailleurs, si le locataire saisit le juge avant la fin du bail, il peut invoquer la nullité du congé avant que le congé n'ait pris effet. Dans ce cas, le juge, en vertu du principe général selon lequel « la fraude corrompt tout », pourra alors intervenir a priori et refuser de valider le congé en en prononçant la nullité (Cour appel, Paris, 6e chambre B, 14 janvier 1999).

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1182

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 24 juillet 2007, page 4966

Réponse publiée le : 4 mars 2008, page 1901