



VALIDITE D'UN CONGE POUR VENTE

Quelques formalités à vérifier

Un congé pour vente délivré par le bailleur ou pour le compte du bailleur doit respecter des conditions de délai et de forme très précises.

En cas de congé frauduleux, le juge contrôle et sanctionne en fonction du comportement du bailleur et après le départ du locataire. Si plusieurs sanctions sont juridiquement envisageables, en pratique, elle consistera en l'allocation de dommages et intérêts¹. La réintégration du locataire ne sera, quant à elle, jamais prononcée.

Qui donne le congé ?

- Le bailleur est **une personne morale** :
 - Il doit être habilité à donner congé
- Le bien est **géré par un agent immobilier** :
 - Vérifier l'habilitation du mandataire
 - Le nom du propriétaire doit être indiqué
- La propriété du bien loué est **démembrée (usufruit + nue-propriété)** :
 - L'usufruitier peut valablement donner congé
- Le bien loué est **en indivision** :
 - Tout membre de l'indivision peut donner congé avec l'accord unanime de tous les indivisaires

A qui le congé doit-il être adressé ?

- Les époux locataires :

- Soit le bailleur connaît l'existence du conjoint locataire :
le congé doit être adressé aux 2 locataires
- Soit le bailleur ne connaît pas l'existence du conjoint locataire :

¹ CA Paris, 16 oct. 1996, D.1997, Somm. P. 266, obs. CRDP Nancy 2

le congé est adressé au seul locataire déclaré (titulaire du bail)
(Le congé est opposable aux 2 époux)

- Les colocataires :

- Le contrat prévoit une clause de solidarité :
le congé doit être adressé aux 2 locataires
- Sinon, le congé est adressé à un seul colocataire

- Locataire vivant avec un partenaire PACS non signataire du bail :

Le congé est adressé au seul locataire, titulaire du bail

- Locataire vivant avec un concubin non signataire du bail :

Le congé est adressé au seul locataire, titulaire du bail

La forme du congé ?

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Signification par acte d'huissier

Les délais à respecter

Point de départ

Jour de la réception **effective** de la LRAR

Jour de la signification de l'acte par huissier

Date de la fin du préavis

- Le délai expire le jour du dernier mois à 24 h

- Le délai qui expire un samedi, un dimanche et/ou un jour férié ou chômé :
Il est prorogé jusqu'au jour ouvrable suivant

Les mentions obligatoires

Indication du prix

Consistance exacte du bien mis en vente

Reproduction des 5 premiers alinéas de l'art. 15-II

La vente doit se faire à un prix plus avantageux que celui indiqué dans le congé vente

- Le notaire ou le bailleur sont dans l'obligation d'en avertir le locataire :
Notification du nouveau prix qui vaut offre de vente

- Le locataire bénéficie d'un délai d'1 mois à compter de sa réception pour l'accepter :
Si le locataire décide de donner suite à la proposition, il dispose d'un délai
de 2 mois (paiement au comptant) ou 4 mois (prêt immobilier) à compter
de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire pour confirmer la vente