



LE POINT SUR...

LE BAIL D'HABITATION-CONGÉ POUR VENDRE LOI DU 6 JUILLET 1989



Vous décidez de mettre en vente un bien actuellement loué ou précédemment occupé par un locataire, vigilance !

En effet, la loi du 6 juillet 1989 prévoit un droit de préemption pour le locataire en cas de vente par le bailleur d'un local loué nu, à usage d'habitation ou usage mixte, en tant que résidence principale.



1. Champ d'application



L'immeuble loué

Locaux meublés et locaux accessoires (garages, places de stationnement, jardins, chambre de bonne et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur).



Usage d'habitation ou mixte professionnel et habitation

- usage d'habitation ;
- usage mixte professionnel et habitation : professions libérales.



À titre de résidence principale

Occupation au moins huit mois par an. **Exceptions :**

- en raison des obligations professionnelles du locataire ;
- pour des raisons de santé ;
- en cas de force majeure.

Nota Bene



Par ailleurs, la condition d'habitation peut être remplie par personne interposée.

En effet, **cette condition est satisfaite si le logement est occupé** : par le conjoint du locataire ou par une personne à charge au sens de l'article R. 351-8 du Code de la construction et de l'habitation (comme par exemple les enfants ouvrant droit aux prestations familiales ou qui ont moins de 21 ans).

La condition d'habitation n'est pas remplie si le bien est la propriété d'une SCI.

2. Exclusions du droit de préemption



01. Vente aux parents proches

Lien de parenté entre acquéreur et vendeur **jusqu'au troisième degré inclus** ;
⊕ Condition que l'acquéreur occupe le logement pendant 2 ans.



02. Immeubles frappés d'interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou insalubres



03. Situation personnelle du locataire

Âgé de plus de 65 ans ;
⊕ Ressources annuelles inférieures au plafond de ressource déterminant l'attribution de logements locatifs conventionnés.
À noter : sauf à proposer un relogement.

3. Réglementation applicable au congé pour vendre délivré par le bailleur

a) Règles classiques

La notification du congé pour vendre doit contenir : l'objet précis de la vente, le prix et les conditions de la vente ainsi que reproduire les 5 alinéas précédents de [l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989](#).

Notification faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit de commissaire de justice. **Nous vous recommandons de privilégier le commissaire de justice** pour des questions de preuve de remise de la notification au locataire en personne. En effet, en cas de contestation, à défaut de pouvoir rapporter cette preuve, le congé n'est pas valable.

Cette notification doit intervenir **maximum 6 mois avant l'expiration du bail**. Vous ne pouvez pas anticiper la date à laquelle vous souhaitez notifier à votre locataire, **la notification du congé ne pourra prendre effet qu'à compter des 6 mois avant l'expiration du bail**.

Effets

Vaut offre de vente.

Offre

L'offre est valable 2 mois à compter de la réception par le locataire.

Sanction

Sanction en cas de non-respect des modalités de notification : nullité de l'offre et du congé provoquant le maintien du locataire dans les lieux.

⚠ **Attention au droit de préemption subsidiaire** : si le bailleur décide de vendre à un prix ou à des conditions plus avantageuses que l'offre initiale soumise au locataire, il devra soumettre l'offre une nouvelle fois prioritairement au locataire (**même si ce dernier est déjà parti**).

Celui-ci aura alors **un mois pour se positionner** à compter de la réception de l'offre.



b) Dérogations spéciales : acquisition récente du bien loué

■ **Art 15-I de la loi du 6 juillet 1989** : « *En cas d'acquisition d'un bien occupé : (...) lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours* ».

■ **Il faut donc être vigilant lorsque le bailleur vient d'acquérir récemment le bien** (c'est-à-dire il y a moins de 3 ans) car ce dernier ne pourra pas notifier un congé pour vendre 6 mois avant l'expiration du bail mais devra **attendre la première reconduction tacite ou le premier renouvellement du contrat de location en cours** s'il souhaite vendre le bien.

■ **Le bailleur se retrouve donc paralysé.** D'autant plus que la Cour de Cassation n'a pas tranché le point de savoir si cette règle s'appliquait également en cas d'acquisition du bien à titre gratuit (bien reçu par succession ou par donation).

Et la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 6 octobre 2022 est notamment venue préciser : « *En raison de l'imprécision du terme « acquisition » employé dans l'article 15-I, il faut considérer que les dispositions restrictives relatives au congé pour vendre s'imposent tant aux acquéreurs à titre onéreux d'un bien occupé qu'aux acquéreurs à titre gratuit* ».

Ainsi, selon cet arrêt de la Cour d'appel le terme « acquisition » viserait tous les modes d'acquisition.

Dans l'attente d'une décision de la Cour de cassation à ce sujet, l'héritier ou le donataire devenu propriétaire depuis moins de trois ans d'un logement loué ne pourra pas délivrer un congé pour vendre au locataire pour le terme du bail en cours.

Pour conclure

En cas de mis en vente d'un bien loué nu à usage d'habitation ou usage mixte, en tant que résidence principale du locataire, il faut rester prudent.

Au préalable, il est nécessaire de vérifier le champ d'application du droit de préemption au profit du locataire et ses cas d'exclusion.

Par ailleurs, si le bailleur est devenu propriétaire du bien occupé depuis moins de 3 ans, il ne pourra pas mettre en vente tout de suite le bien.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !