



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 10489

Texte de la question

M. Patrick Bloche attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur une jurisprudence du 20 septembre 2006 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 pour vendre demeure en cas de description fantaisiste des biens offerts à la vente, y compris avant échéance du délai de réflexion du locataire pour se décider à l'achat, même lorsque l'erreur est indissociable du congé. Un bailleur peut désormais, sans que la validité d'un congé soit affectée, fournir avant l'échéance du délai de réflexion imparti au locataire, n'importe quelle information erronée sur les prix et conditions de la vente. Des locataires sans défaut, parfaits payeurs de loyers fixés par le seul marché, sont ainsi condamnés à être expulsés de leur logement. Pourtant, l'article 15-II de cette loi du 6 juillet 1989 dispose : « Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. » Entre cette disposition légale, la volonté politique qui l'a fait naître et son fondement, 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 lorsque des informations inexactes sont apportées sur les prix ou conditions de la vente. Il précise qu'il a interrogé, sans 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-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, lorsque le congé est fondé sur la décision de vendre le logement, il doit notamment, à peine de nullité, décrire le bien, objet de l'offre de vente. Aux termes d'une jurisprudence constante, la validité du congé pour vendre suppose qu'il y ait concordance exacte entre les biens loués et ceux qui font l'objet de l'offre de la vente au locataire. Ainsi, lorsqu'il y a des locaux accessoires, ils doivent être obligatoirement compris dans l'offre de vente. En conséquence, est nulle une offre de vente qui porte sur un appartement et un emplacement de parking ne faisant pas mention d'une cave mise à la disposition de la locataire, l'offre ne correspondant pas aux termes du contrat de bail (Cour de cassation, 3e chambre civile 21 juin 2000, Allianz Vie c/Chrapowicka). Dans l'affaire évoquée, il ressort de l'arrêt rendu le 26 septembre 2006 par la Cour de cassation que l'offre de vente, seule à devoir être prise en compte pour vérifier si la chose louée était correctement décrite, correspondait exactement aux locaux loués. Ainsi, la fraude évoquée par la partie demanderesse n'était pas établie et le congé a été dès lors considéré comme délivré régulièrement. Il n'est donc pas envisagé de modifier l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui apparaît, au regard de la jurisprudence, comme suffisamment protecteur des intérêts du locataire candidat à l'achat.

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 : 10489

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6985

Réponse publiée le : 31 mars 2009, page 3128