

# ASSEMBLÉE

# NATIONALE

DÉBATS PARLEMENTAIRES

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

---

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

13<sup>e</sup> Législature

---

## QUESTIONS

remises à la présidence de l'Assemblée nationale

## RÉPONSES

des ministres aux questions écrites



JOURNAUX  
OFFICIELS

## LOGEMENT ET VILLE

*Baux**(baux d'habitation - congé pour vente - réglementation)*

1182. - 24 juillet 2007. - Reprenant les termes de la question qu'il avait posée sous la XII<sup>e</sup> 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 œuvre 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.

*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 œuvre 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, 6<sup>e</sup> chambre B, 14 janvier 1999).

## Collectif national des locataires découpés

**Commentaires sur la réponse de la Ministre du Logement (M<sup>me</sup> BOUTIN) du 4 mars 2008  
à la question parlementaire n° 1182 (M. GIRAUD) du 24 juillet 2007**

**- Validation par la 3<sup>ème</sup> Ch. civile de la Cour de cassation  
du congé dit pour vendre mais en réalité "pour rien", sans motif -**

Cette réponse ministérielle est un désastre. En effet, dans l'incapacité (et l'absence de volonté) de répondre à la question soumise, la Ministre en est réduite à nier l'existence même de la question !

M<sup>me</sup> BOUTIN justifie le congé dit pour vente, mais en réalité pour rien, c'est-à-dire sans aucune réalité de la décision de vente du bailleur (ni a fortiori vente).

Un bailleur peut désormais délivrer un congé dit "pour vente", mais en réalité sans vente.

Ce renoncement, sans état d'âme, à rétablir l'équilibre entre locataires et bailleurs, rompu par une décision de la Cour de cassation, montre mieux que tous les discours sa volonté d'impuissance et d'inaction réelle en faveur du logement.

### **Commentaire thématique de la réponse ministérielle n° 1182 (question du 24 juillet 2007) :**

A - Texte de la réponse :

*"Aux terme de l'article 15-II de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 ... sans droit ni titre".*

Il s'agit de l'énumération de dispositions de la loi du 6 juillet 1989, qui sont sans rapport avec la question posée.

En revanche, la disposition légale relative au fondement du congé est omise, à savoir :

*"Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié ... par sa décision ... de vendre le logement".*

Une rédaction exacte aurait été :

**"Aux termes de l'article 15-II de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 "lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié ... par sa décision ... de vendre le logement".**

B - Texte de la réponse :

*"Toutefois, en cas de fraude, le locataire peut saisir le juge et obtenir des dommages et intérêts", etc.*

Cette réponse détaille (d'ailleurs de manière contestable), les conséquences d'une fraude judiciairement reconnue.

Ce n'est pas le problème soulevé, qui est celui d'une fraude, manifeste, au fondement même du congé dit "pour vendre", mais qui est sans conséquence sur la validité du dit congé par effet de la décision de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation présidée par Jean-François WEBER.

### Contexte de la décision du 20 septembre 2006 :

Faits : Ayant délivré le congé, le bailleur a perdu la propriété du bien sans vente (par apport) au cours du délai de six mois pendant lequel le bail était encore en cours. Le droit du bailleur à la libération du local est justifié par sa décision de vendre le local libre au terme du congé. Cette décision de vendre libre n'avait aucune réalité puisque le bailleur n'était plus propriétaire au terme du congé.

-> Il est délivré congé pour vendre le local par effet de ce congé. Cette décision de vente du local fonde le droit de s'opposer à la reconduction du bail, et d'obtenir la libération du local.

Or le bailleur avait perdu (par apport) la propriété du bien, le bail étant encore en cours. (Le cas où le bailleur a perdu la propriété après échéance du congé, le bail étant par là même échu à la date de perte de propriété, est différent sur le principe du fait du maintien illégal dans les lieux qui peut justifier la cession). La soit disant décision du bailleur de vendre n'avait aucune réalité : il ne vendra jamais ce bien, qui ne lui appartient plus. Le congé ne pouvait donc se fonder sur "sa décision de vendre". Que les propriétaires successifs aient, quant à eux et par la suite, décidé de vendre, ne saurait re-fonder un congé sans fondement et par là même frauduleux dès son origine.

Décision : Il est sans importance que la décision de vendre libre du bailleur n'ait aucune réalité, il suffit qu'elle soit alléguée au congé régulièrement délivré.

Commentaire : Un congé dit pour vente sans décision de vente demeure valide. Il suffit au bailleur d'alléguer dans la rédaction du congé d'une telle décision de vente à l'issue du préavis du congé, dont la réalité est sans importance : elle peut être parfaitement imaginaire, l'allégation est suffisante.

Une rédaction exacte aurait été :

**"Toutefois, même en cas de fraude manifeste à cette disposition, la Cour de cassation a validé le congé et refusé de prononcer sa nullité : la fraude au fondement du congé dit pour vente ne corrompt pas sa validité. Aussi, l'article 15-II pré-mentionné pourrait être ainsi rédigé, sans modification de son effet : "*Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre le logement, soit par son allégation de sa décision de le vendre, soit par un motif légitime et sérieux ...*". Ainsi, cette décision assure la validité d'un congé pour vendre « pour rien », c'est-à-dire y compris lorsque l'absence de décision de vendre du bailleur ayant délivré le congé est montrée"**

Le résultat : la validation du congé "pour rien" n'est pas remise en cause !

Cela ne pose aucun problème à la Ministre !

-> Texte complet rectifié de la réponse :

**"Aux termes de l'article 15-II de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 "*lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié ... par sa décision ... de vendre le logement*". Toutefois, même en cas de fraude manifeste à cette disposition, la Cour de cassation a validé le congé et refusé de prononcer sa nullité : la fraude au fondement du congé dit pour vente ne corrompt pas sa validité. Aussi, l'article 15-II pré-mentionné pourrait être ainsi rédigé, sans modification de son effet : "*Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre le logement, soit par son allégation de sa décision de le vendre, soit par un motif légitime et sérieux ...*". Ainsi, cette décision assure la validité d'un congé pour vendre « pour rien », c'est-à-dire y compris lorsque l'absence de décision de vendre du bailleur ayant délivré le congé est montrée"**

-> Cette décision de la Cour de cassation, en supprimant la nécessité de la réalité de la motivation du congé dit "pour vente", a gravement déséquilibré les rapports locatifs puisqu'elle permet désormais au bailleur, sans sanction, de délivrer un congé "pour rien".