



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 118, 1er septembre 2003

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE

Observations : Sur assignation en constatation de la nullité du congé pour vendre délivré par la propriétaire du logement loué, la locataire vit sa demande repoussée par les juges du fond comme tardive, ces derniers considérant qu'un telle contestation devait être nécessairement portée dans le délai des deux premiers mois du préavis prévu par la loi pour répondre à l'offre de vente contenue dans un tel congé, le locataire étant déchu de tout droit d'occupation dudit logement à l'expiration d'un tel délai. L'arrêt des juges du fond est cassé sous le visa de l'article 15, II, de la loi du 6 juillet 1989.

Délai de contestation Possibilité de contestation de la validité du congé après les deux premiers mois du préavis.

[Cass. 3e civ., 18 févr. 2003, n° 01-02.362, n° 230, Carrie c/ Theyssere, cassation, CA Nîmes, 21 déc. 2000.]

Observations :

Une nouvelle fois, la Cour de cassation est amenée à préciser que l'expiration du délai imparti au preneur pour accepter l'offre de vente faite par le propriétaire dans le congé pour vendre, sans exercice de cette faculté, n'empêche pas le locataire de contester la validité du congé. Cette dernière énonce solennellement que « l'article 15, II n'impose au preneur un délai pendant les deux premiers mois du préavis que pour accepter l'offre de vente et ne lui interdit pas, ce délai étant écoulé, d'invoquer les irrégularités pouvant affecter le congé et en justifier l'annulation ». Il apparaît ainsi que la solution affirmée dans un précédent arrêt du 7 octobre 1998 (Dr. & patr. 1999, n° 72, chr. n° 2319, p. 104, avec nos obs.) a quelque difficulté à être intégrée par les juges du fond. Il est vrai qu'elle soulève des difficultés dès lors qu'à l'expiration du délai de deux mois, le preneur est, selon la loi, déchu de plein droit de tout titre d'occupation et peut dès lors être expulsé. Elle est néanmoins fermement maintenue. Comme il a été fait observé, la déchéance ne joue que sous réserve de la validité du congé (J. et F. Lafond, Les baux d'habitation, Litec, 4e éd., 2000, n° 596). Le locataire qui opposera à la demande d'expulsion une contestation de la validité du congé obtiendra qu'il soit sursis à l'expulsion jusqu'à ce qu'il ait été statué sur la validité du congé.