



LOCATION

Congé du bailleur / Formalisme / Annulation

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Je suis locataire en location vide. Mon bail prend fin le 31 mars 2009 et je viens de recevoir une lettre recommandée de mon bailleur par laquelle il me donne congé pour vente pour cette date. Mais dans son courrier, le bailleur ne m'informe pas de mon droit de préemption et de plus il a oublié de le signer. Ce congé est-il valable ?

En location vide, le bailleur qui souhaite donner congé à son locataire doit attendre la fin du bail. Il doit le faire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier en respectant un préavis de 6 mois.

Son congé peut être motivé par la vente du logement : dans ce cas, le locataire bénéficie d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il est prioritaire pour l'achat, pendant les deux premiers mois du préavis.

Pour la bonne information du locataire, la loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur d'indiquer dans son congé le prix et les conditions de la vente, et de reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoient le principe et les modalités du droit de préemption.

Par un arrêt en date du 15 mai 2008, la Cour de Cassation rappelle qu'une irrégularité dans la reproduction de l'article 15-II n'entraîne la nullité du congé que si elle cause grief au locataire. En l'espèce, les locataires n'ayant manifestement pas les moyens d'acquérir ce logement et n'ayant d'ailleurs pas manifesté leur intention de le faire, la Cour de Cassation approuve les juges du fond d'avoir rejeté leur demande en nullité du congé.

Par ailleurs, la Cour de Cassation affirme dans un arrêt du 16 mai 2008 que la signature du bailleur n'est pas une condition de validité de son congé. Elle permet juste de prouver qu'il émane bien de lui.

L'absence de signature ne peut donc être soulevée que par le bailleur qui contesterait être l'auteur du congé.

Ainsi, l'absence de signature ne vous permettra pas d'obtenir l'annulation de ce congé. S'agissant de l'absence des mentions obligatoires prévues par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, il vous faudra prouver au juge votre intérêt à agir.

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

