

IMMOBILIER / CONGÉS

LE CAS EXPOSÉ

Un propriétaire ayant hérité, il y a six mois, d'un bien immobilier actuellement occupé par des locataires souhaite le vendre. Il me demande de délivrer congé aux occupants. Le bail en cours arrivera à terme dans un peu plus de six mois.

LA QUESTION JURIDIQUE IDENTIFIÉE

Est-il possible de délivrer le congé pour le prochain terme du bail en cours ?

La question fait ici référence aux dispositions introduites par l'article 82-5° de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Cet article a introduit à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 des dispositions particulières lorsque le bailleur souhaitant délivrer un congé a acquis le bien durant le bail en cours.

Sources indispensables à la résolution du cas d'étude

Sources principales

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989
- Code civil, art. 711
- Fiche d'orientation, Dalloz Huissiers : Bail d'habitation ou mixte (Congé)

Source jurisprudentielle

- CA Paris, 12 mars 2019, n°16/17263

LE DÉROULEMENT DU RAISONNEMENT

► Contexte juridique

L'article 15 I al. 4 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose en effet :

« 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 ; »

La question particulière posée ici est celle de savoir si les dispositions de l'article 15 I al. 4 sont applicables au congé pour vendre, délivré par un bailleur ayant acquis le bien par succession, moins de trois ans avant le terme du bail en cours.

L'acquisition d'un bien occupé, tel que visée à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi ALUR puis de la loi Macron, n'est en effet pas précisée dans le texte.

Or, si l'on se réfère à l'article 711 du code civil «*la propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs et testamentaire et par l'effet des obligations.*»

S'il est certain, au sens du code civil, que la donation et la succession consiste en des modes d'acquisition du bien, ces modes d'acquisitions sont-ils visés par l'article 15 al. 4 de la loi du 6 juillet 1989 ?

► Recherche spécifique sur Dalloz Huissiers

J'effectue une recherche simple en saisissant les mots clés : « *congé pour vente ET succession ET acquisition* ». La loi ne précisant pas les cas d'acquisition par succession je décide d'aller puiser directement dans la jurisprudence. Je réduis donc l'étendue de ma recherche en appliquant le filtre « Jurisprudence »

► Réponse de la recherche

Le premier résultat correspond à l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris en date du 12 mars 2019 (CA Paris, 12 mars 2019, n° 16/17263).

Cet arrêt intervient suite à un recours formé contre un jugement du Tribunal d'instance de Paris, 18^e arr. en date du 22 juillet 2016 qui avait jugé que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (puis de l'article 82 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015) avait pour objet de faire obstacle aux acquisitions purement spéculatives et qu'en conséquence l'acquisition visée ne concernait que les ventes et non les transmissions successorales.

La cour d'appel confirme la décision de première instance en relevant que : « *l'objectif de cette disposition, laquelle déroge au principe selon lequel la vente transmet à l'acquéreur les droits dont le vendeur disposait sur le bien cédé, est de protéger les*

locataires de mutations à but spéculatif ;

Que, compte tenu de la nature particulière de la dévolution successorale qui intervient par l'effet conjugué de la nature et des règles légales la gouvernant, et donc sans autre manifestation de volonté que l'acceptation, la disposition précitée de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui vise « l'acquisition d'un bien loué », ne saurait trouver application ».

La première proposition du moteur de recherche répondait parfaitement à ma question. J'ai obtenu une réponse de manière rapide et efficace. Le filtre « Jurisprudence » appliquée à ma recherche a permis de cibler les réponses proposées.

Il convient donc de répondre à la question posée, au vu de cette jurisprudence : les dispositions de l'article 15 I al. 4, ne s'appliquent qu'en cas d'acquisition « à titre onéreux » par le bailleur et non en cas d'acquisition par succession.

► Missions complémentaires pouvant être proposées au client

- Proposer au propriétaire un rendez-vous afin de lui expliquer la suite de la procédure, ses droits et devoirs en tant que propriétaire donnant congé pour vente ;
- Proposer au propriétaire de s'occuper de la rédaction de l'acte de congé pour vente et sa signification aux locataires ;
- Proposer au propriétaire de s'occuper de la vente de son bien lorsqu'il aura trouvé un acquéreur.



Développez en toute sécurité vos dossiers en Gestion immobilière avec la documentation Dalloz Huissiers Option Immobilier :
Copropriété, Location, Fiscalité, Aides au logement.

Pour bénéficier d'une période de découverte ou pour toute autre demande, contactez le Service Commercial au 01 40 64 53 21 ou servicecommercial@dalloz.fr

Cas pratique élaboré en partenariat avec l'Assistance juridique de la Chambre nationale des commissaires de justice (Section professionnelle des huissiers de justice) et les Editions Dalloz.

Les sources et références documentaires mentionnées sont issues du portail documentaire Dalloz Huissiers, www.dalloz-huissiers.fr.

Codes de connexion oubliés ou perdus ?

Contactez-nous au 01 40 64 53 21 ou servicecommercial@dalloz.fr

