



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
13 juillet 2012, RG numéro 11/01144**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juillet 2012, RG numéro 11/01144. Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.168-169. hal-02732827

HAL Id: hal-02732827

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732827v1>

Submitted on 2 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1.4.2. Bail

Bail d'habitation – Congé pour vendre – Nullité – Prix et conditions de la vente projetée

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 13 juillet 2012, RG n° 11/01144

Romain LOIR

Dans le bail d'habitation, le bailleur ne peut délivrer congé au locataire que pour des motifs déterminés, parmi lesquels figure sa décision de vendre le logement. Le locataire bénéficiant dans ce cas d'un droit de préemption, l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur doit lui délivrer un congé, qui vaut offre de vente, et « *doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée* ».

En l'espèce, le locataire, pour tenter de se maintenir dans les lieux loués, cherchait à contester la validité du congé qui lui avait été délivré. Pour ce faire, il faisait valoir que ce congé ne précisait pas les conditions de la vente projetée et comportait une erreur sur l'adresse de l'immeuble. Il ajoutait que le propriétaire ne prouvait pas la réalité de la vente.

Ces trois arguments sont rejetés par la Cour d'appel de Saint-Denis.

Sur le premier point, la Cour estime que les conditions de la vente étaient suffisamment précisées :

« S'agissant des conditions de la vente de l'immeuble dont s'agit, le congé litigieux précise le montant du prix de vente, à savoir 350.000 € (trois cent cinquante mille euros) et ce, » non compris les frais d'agence ou autres frais éventuels » et indique que cette vente sera faite par "le requérant lui-même" (...). Les conditions de la vente sont, en conséquence, suffisamment précisées ».

Elle est ainsi assez peu exigeante avec le bailleur, la seule mention du prix et de l'identité du vendeur suffisant à caractériser, selon elle, les « *conditions de la vente projetée* » au sens du texte. Il faut dire que cette dernière expression est suffisamment vague pour laisser une réelle marge d'appréciation aux juges, la jurisprudence ayant jusqu'alors simplement précisé que les « *conditions de la vente* » sont celles qui sont susceptibles d'influer sur la décision du locataire¹.

Sur le deuxième point, elle constate que l'erreur sur l'adresse était mineure et ne pouvait tromper le locataire. Ce que l'on comprend du reste fort bien, puisque le locataire connaît par hypothèse la localisation du bien vendu, s'agissant de celui qu'il loue...

¹ CA Paris, 18 février 1986, *D.* 1986, IR 436, obs. GIVERDON.

Sur le dernier point, la Cour d'appel de Saint-Denis retient très justement que la preuve de la réalité de la vente ne peut constituer une condition de validité du congé. En effet, cette vente ne pourra de toute façon intervenir que postérieurement au congé, en raison de l'existence du droit de préemption du locataire, et il n'est pas même nécessaire que le vendeur ait préalablement trouvé un tiers acquéreur². En toute logique, son existence ne peut donc conditionner la validité du congé. Ce qui ne signifie pas, évidemment, que le bailleur ne pourra être sanctionné s'il s'avère, postérieurement au départ du locataire, qu'il n'avait finalement nullement l'intention de vendre.

² CA Paris, 9 novembre 1992, *D.* 1993, IR 41.