



Contradiction : début du préavis locatif ???

Par **MLC**, le **27/04/2013** à **18:01**

Bonjour à tous,

Dans le cadre d'un congé pour vente (avec offre d'achat au locataire) envoyé par le propriétaire 9 mois avant la fin du bail de location, le texte de loi comme les informations trouvées sur les différents sites juridiques ne sont pas aussi clairs et limpides qu'on pourrait le souhaiter !

En effet, si l'on comprend bien que ce préavis doit être de "de six mois lorsqu'il émane du bailleur", que le congé "doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier", que par ailleurs "le congé vaut offre de vente au profit du locataire" et que cette offre "est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis", on peut lire également que ce "[s]délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier[/s]"...

Que doit-on donc en conclure si ce préavis est réceptionné bien avant les 6 mois de la fin d'un bail de location et qu'à "l'expiration du délai de préavis (courant à compter du jour de sa réception...) le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local" ?

Rien n'est en effet mentionné quant à la réception anticipée de ce préavis qui - à lire cet article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989" - aurait ici pouvoir de rompre purement et simplement le bail locatif ???

Si vous pouviez éclairer ma lanterne à l'appui d'un autre texte de loi expliquant de manière un peu plus intelligible ce qui apparaît là comme une fâcheuse contradiction avec l'idée que la durée d'un bail s'impose au bailleur et qu'il ne peut y mettre fin avant terme, je vous en serais infiniment reconnaissante ! (Ma logique à moi s'y perd...[smile17]).

Par **cocotte1003**, le **28/04/2013** à **13:26**

Bonjour, en fait vous pouvez envoyer le préavis bien avant les six mois mais les différents délais comme réponse d'achat, visites de vente ne peuvent commencer qu'à partir des six mois avant la fin du préavis par exemple pour un appartement avec une fin de préavis au 31 décembre, le locataire porta partir sans respecter le préavis de trois mois à partir du premier juillet avant il vous devra les mois de préavis, cordialement

Par **MLC**, le **28/04/2013** à **17:29**

Bonjour,

Je vous remercie en premier lieu de votre réponse.

Je me trouve ici dans la position du locataire (non du propriétaire).

Ce courrier (réceptionné à 9 mois de la fin du bail et non à 6 comme le voudrait le délai légal du préavis) fait mention d'une obligation de réponse concernant l'offre d'achat dans les 2 mois à compter de la réception dudit courrier. Je cherche à cette heure à me procurer l'article de loi qui stipule bien que "si le congé parvient prématurément, le préavis débute à la date légale correspondant aux six mois exigés".

L'article 15 de la loi du 6 Juillet 89 semble en effet comporter une contradiction à quelques lignes d'intervalle : il est mentionné que "le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier et que "ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier" mais on peut lire plus bas que "le congé vaut offre de vente au profit du locataire" et que "l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis".

La fin du bail étant fixé au 31/01/2013, une réponse dans les "2 premiers mois du préavis" légal de 6 mois me permettrait de ne la donner qu'aux environs de septembre prochain mais cet envoi prématuré par le propriétaire d'une lettre recommandée m'enjoint à le faire dans les 2 mois à réception de celle-ci, soit avant la fin juin 2013.

Je cherche donc le texte de loi me permettant d'opposer le délai légal de ce préavis à cette obligation de réponse dans les 2 prochains mois.

Quelqu'un en connaît-il les références ?

En vous remerciant de votre attention.

Par **Boud**, le **28/04/2013** à **23:48**

Bonsoir,

Pour commencer, sachez qu'il n'y a rien de choquant à lire des contradictions, des imprécisions ou des manques dans les textes, heureusement que les juridictions sont saisies

et que les juges recadrent les textes si je puis dire (jurisprudences).

Bien que les textes ne le précisent pas, il s'agit bien de délais minimaux, ainsi comme l'a justement dit cocotte 1003, le propriétaire peut envoyer le congés bien avant les six mois de l'échéance du bail.

Il est vrai que c'est un peu barbare à comprendre: Pour exemple un bail consenti le 01/01/2011, qui s'achève donc le 31/12/2013, si le bailleur veut vendre ou reprendre il doit envoyer au plus tard le 30/06/2013, l'offre de préférence au locataire s'éteint le 31/08/2013. Dans le même exemple si le bailleur envoie le congé le 30/03/2013 donc 9 mois avant l'échéance, la vente pourra avoir lieu le 30/09/2013, or le bail n'est pas résiliable par le bailleur avant son terme alors l'événement (vente ou reprise) est prorogé au 31/12/2013. Donc si nous respectons les textes le locataire devra donner la réponse à l'offre au plus tard le 31/05/2013, soit deux mois après la réception du congés. Le texte précise que si le locataire accepte l'offre alors la vente doit se réaliser au plus tard deux mois après la réponse du locataire sans attendre la fin des six mois de préavis. D'ailleurs si le locataire décide de quitter le logement après la réception du congés il peut le faire à tout moment sans avoir à respecter un quelconque préavis

Par **MLC**, le **29/04/2013** à **09:21**

Bonjour,

Il semble que vos informations soient ici erronées.

D'autres sites juridiques ont en effet mis à ma connaissance des jurisprudences stipulant que le point de départ des délais doit toujours être calculé en fonction de la date d'expiration du bail et que dans le cas donc d'un congé envoyé prématurément, le préavis débute toujours à la date légale correspondant aux six mois exigés.

Un bailleur peut ainsi donner congé 9 mois ou même un ou deux ans avant la fin du bail mais le délai de préemption, les avantages et obligations du locataire ne prennent effet que dans les 6 mois précédents la fin du bail.

Dans tous les cas donc, la date de réponse du locataire reste inchangée : elle doit intervenir dans les 2 premiers mois du préavis légal de 6 mois, soit toujours jusqu'à 4 mois avant la fin du bail.

Cass. Civ III : 13.6.06 et 19.9.06

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 10 décembre 2008, 07-15.386

PS : Une chance que j'aie pu avoir ces informations avant la lecture de votre réponse..., vous m'auriez fait des frayeurs sinon ! ;-)

Par **Lag0**, le **29/04/2013** à **09:34**

Bonjour MLC,

Je vous confirme que vos réponses sont les bonnes contrairement aux informations apportées par Boud.

Comme il a été dit précédemment, le bailleur peut toujours envoyé son congé à l'avance (et même très à l'avance), c'est la jurisprudence qui l'a déterminé.

Mais elle a bien précisé que le préavis reste toujours de 6 mois avant l'échéance triennale du bail et qu'il n'est ni rallongé, ni déplacé du fait de l'envoi en avance.

Ainsi, toutes les formalités qui prennent naissance au début du préavis sont repoussées à la date des 6 mois précédents l'échéance du bail (cocotte vous l'indiquait d'ailleurs dès la première réponse de ce fil).

Il faut donc bien différencier la date de réception du congé et le début du préavis (quand il s'agit d'un congé donné par le bailleur) qui sont nécessairement différentes (car un bailleur ne va jamais envoyé sa lettre pour qu'elle arrive pile 6 mois avant l'échéance du bail, il prendra forcément un délai de sécurité).

En revanche, dans le cas d'un congé donné par le locataire, c'est bien la date de réception de la lettre qui fixe le début du préavis.

Par **MLC**, le **29/04/2013 à 14:06**

Bonjour Lag0,

Je vous remercie sincèrement de cette confirmation, ayant aujourd'hui suffisamment d'éléments pour opposer ce délai légal et prendre le temps de la réflexion.

(Je reste assez surprise qu'une agence immobilière - ayant ici mandat pour la location et la vente de cet appartement - et censée connaître le droit immobilier puisse demander une réponse sous 2 mois à réception de son recommandé en ignorant (ou en n'informant pas ?) que la date légale de celle-ci demeure les 2 premiers mois du préavis de 6 mois AVANT la fin du bail... Ce qui n'est pas exactement la même chose ici puisqu'il s'agit bien dans ce cas de 3 mois supplémentaires, soit 5 mois après réception !).

Le Net et ses internautes sont décidément un vrai bonheur quand il s'agit de trouver aide et réponses à ses questions !

(Mais comment diable faisaient nos congénères à l'ère pré-internautique ?! Ils se faisaient manger tout crus par des tyrannosaures crapuleux, sans doute ?!).

;-)

Encore merci !