

---

# Les dangers du congé pour vendre délivré au locataire

Publié le 23/12/2014



*Le prix de vente d'un logement libre est plus élevé que le prix d'un logement occupé. Pour le vendeur, il est plus intéressant de vendre son bien en ayant donné congé à son locataire...*

Le prix de vente d'un logement libre est plus élevé que le prix d'un logement occupé. Pour le vendeur, il est plus intéressant de vendre son bien en ayant donné congé à son locataire. Or, donner congé est un acte technique, réalisable à certaines conditions, en respectant un formalisme complexe.

## Comment donner un congé pour vendre à son locataire ?

Contrairement au locataire qui peut, moyennant préavis, résilier son bail avant son terme, le congé pour vendre délivré par le bailleur ne peut pas prendre effet en cours de bail . Il doit être donné pour la fin du bail ou son renouvellement, voir depuis la loi ALUR de 2014 à compter du terme de son premier renouvellement si le bien vendu avait été acquis précédemment occupé.

L'analyse de la situation se règle donc au cas par cas.

Le congé doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier au moins 6 mois avant le terme du bail , avec un contenu précis (indication du prix de vente et rappel des textes légaux par exemple).

## Absence de congé ou congé illégal : quelles sont les sanctions ?

Les sanctions de l'absence de congé ou d'un congé pour vendre illégal sont diverses selon les situations : maintien dans les lieux et/ou dommages-intérêts au profit du locataire.

Il est conseillé de contacter votre notaire et de privilégier le congé par acte d'huissier qui offre une sécurité plus grande que la lettre recommandée avec avis de réception.

**A NOTER** : le congé pour reprise délivré par le bailleur afin d'y habiter ou de faire habiter le logement par une personne de sa famille est tout aussi complexe et nécessite une consultation spécifique auprès de votre notaire.

