



# Congés locatifs pour vente ou pour reprise intervenant après l'acquisition du bien immobilier

Actualité législative publié le **07/06/2024**, vu **407 fois**, Auteur : [LEGISACT](#)

**La Cour d'Appel de Paris a rendu un arrêt le 28.03.2024 apportant de nouvelles précisions sur la notion d'"acquisition" dans le cadre des congés locatifs de logements d'habitation.**

## Dispositions légales applicables

L'article 15 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 régit les congés locatifs pour les contrats de location de logements loués nus à titre de résidence principale.

Le bailleur peut donner congé à son locataire pour l'un des trois motifs suivants :

- **Reprise du logement** : Le bailleur souhaite reprendre le logement pour lui-même ou pour une personne mentionnée par la loi (conjoint, partenaire de PACS, concubin notoire, ascendants ou descendants du bailleur, du conjoint, du partenaire de PACS ou du concubin notoire).
- **Vente du logement** : Le bailleur décide de vendre le logement.
- **Motif légitime et sérieux** : Par exemple, l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations.

Le congé doit être notifié aux locataires par LRAR, par acte signifié par un Commissaire de justice (anciennement Huissier de justice), ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement. Un préavis de six mois est requis, prenant effet à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte, ou de la remise en main propre.

## Dispositions particulières en cas d'acquisition

Les alinéas 2 à 5 du I de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoient :

- **Contrat de location se terminant plus de trois ans après l'acquisition** : Le bailleur peut donner congé pour vendre le logement au terme du contrat en cours.
- **Contrat de location se terminant moins de trois ans après l'acquisition** : Le bailleur peut donner congé pour vendre le logement au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat.
- **Contrat de location se terminant moins de deux ans après l'acquisition** : Le congé pour reprise ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans après l'acquisition.

En cas de contestation, le juge est amené à vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues par les textes. Il peut invalider le congé si la non-reconduction du bail n'est pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

## Interprétations sur la notion d'« acquisition »

La notion d'« acquisition » a été interprétée de diverses manières par les tribunaux :

- **Initialement** : La Cour d'Appel de Paris (arrêt du 12 mars 2019) et la Cour d'Appel de Versailles (arrêt du 16 février 2021) ont jugé que les dispositions particulières ne s'appliquaient qu'en cas d'acquisition à titre onéreux.
- **Changement de jurisprudence** : Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 19 novembre 2021 a étendu ces dispositions aux acquisitions par succession, legs ou donation, soutenu par la Cour d'Appel de Lyon dans un arrêt du 5 avril 2023.

## Reviement jurisprudentiel récent

L'arrêt du 28 mars 2024 de la Cour d'Appel de Paris revient à l'interprétation initiale, précisant que les dispositions particulières de l'article 15 de la Loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquent qu'aux acquisitions à titre onéreux, excluant ainsi les acquisitions par voie successorale.

Cet article vous est proposé par [LEGISACT](#), Office de Commissaires de justice (anciennement Huissiers de justice) à Gujan-Mestras, au coeur du Bassin d'Arcachon -

[Huissier de justice Bassin d'Arcachon](#) / [Huissier Bassin Arcachon](#) / [Commissaire de justice Bassin Arcachon](#) - [Huissier de justice Gujan-Mestras](#) / [Huissier Gujan](#) / [Commissaire de justice Gujan Mestras](#) - [Huissier de justice La Teste-de-Buch](#) / [Huissier La Teste](#) / [Commissaire de justice La Teste de Buch](#) - [Huissier de justice Arcachon](#) / [Huissier Arcachon](#) / [Commissaire de justice Arcachon](#) - [Huissier de justice Mios](#) / [Huissier Mios](#) / [Commissaire de justice Mios](#) - [Huissier de justice Le Teich](#) / [Huissier Le Teich](#) / [Commissaire de justice Le Teich](#) - [Huissier de justice Biganos](#) / [Huissier Biganos](#) / [Commissaire de justice Biganos](#)

Thèmes : [congs locatifs](#) - [rapports locatifs](#)