



✂ (détacher suivant les pointillés) -----

---

**Congé pour vente notifié par le propriétaire – Lettre recommandée avec accusé de réception**

---

**Article 15-II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994**

**M.** (nom du propriétaire ou de son mandataire) : .....

à

**M.** (nom du locataire) : .....

Monsieur, Madame,

Je soussigné : .....

demeurant : .....

propriétaire du logement sis : .....  
..... dont vous êtes locataire,

vous notifie mon intention de ne pas renouveler le contrat de location conclu le ..... pour  
une durée de ..... et expirant le ....., ce pour vente,  
conformément aux dispositions de l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n°  
94-624 du 21 juillet 1994.

*Si c'est le cas : «Je sais que vous êtes âgé de plus de soixante-dix ans et que vos ressources annuelles  
sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance annuelles.  
Toutefois le présent congé est valable puisque je suis également âgé de plus de soixante ans et que mes  
ressources annuelles d'un montant de F..... sont inférieures à une fois et demie le montant  
annuel du salaire minimum de croissance annuelles»*

Le prix de la vente est de .....F

Les conditions de la vente sont les suivantes : .....

Ce congé vaut offre de vente à votre profit. Cette offre est valable pendant les deux premiers mois du  
délai de préavis.

En application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994,  
reproduction est ici faite des cinq premiers alinéas de l'article 15-II de cette loi :

- **article 15-II, alinéa 1-** «Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis»
- **article 15-II, alinéa 2-** « A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local »
- **article 15-II, alinéa 3** – « Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation »
- **article 15-II, alinéa 4-** « Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque »
- **article 15-II, alinéa 5-** «Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit »

Le loyer reste dû, à moins que vous ne libériez les locaux avant l'expiration du contrat, auquel cas le loyer ne serait pas dû pour la période postérieure à la remise des clés.

Je propose que nous établissions l'état des lieux de sortie et que je vous me restituiez les clés le ..... à ..... heures.

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à ....., le .....

**Signature**

---

**Annexe : extraits article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994**

**Article 15-I.** - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié (...) par sa décision (...) de vendre le logement, (...). A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué (...).

Le délai de préavis applicable au congé est (...) de six mois lorsqu'il émane du bailleur. (...).

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. (...).

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

**Article 15-II :** Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiqué le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire ; l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

*(Loi 21 juillet 1994) - « Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire les conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque ».*

*(Loi 21 juillet 1994) - « Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. »*

*(Loi 21 juillet 1994) - « Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification ».*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 1er de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.

**Article 15-III :** Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgées de plus de soixante ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.