Image not found or type unknown

Le congé donné par le locataire en cas de pluralité de locataires

publié le **17/04/2015**, vu **14634 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

En matière de congé, des difficultés peuvent survenir lorsque plusieurs locataires sont titulaires du bail.

La loi du 6 juillet 1989 permet au bailleur de mettre un terme anticipé au contrat de bail qui le lie au locataire. Cette même faculté est laissée au locataire qui peut également, en respectant des règles de forme, mettre un terme à son contrat de bail en délivrant un congé à son bailleur.

Le locataire peut adresser un congé à son bailleur à tout moment durant le bail.

Le congé a pour effet d'avertir le bailleur de la fin imminente du contrat de bail de façon anticipée à l'expiration d'un délai de préavis.

Le congé doit être adressé au bailleur ou à son mandataire.

Le congé devra être adressé au bailleur par acte d'huissier, par lettre recommandée avec accusé de réception ou éventuellement remise en main propre avec récépissé.

Il convient de préciser que toute autre forme sera nulle. Par exemple, la remise des clés au concierge n'est pas considérée comme un congé *(Cass. Civ 3ème, 13 juin 2001 n°99-15.175).*

Outre la nullité du congé, aucune autre sanction n'est prévue, l'objectif étant simplement de permettre au bailleur d'anticiper le départ de son locataire.

Toutefois, par un arrêt en date du 20 novembre 1998, la cour d'appel de Versailles a considéré que le non-respect des règles de formes par le locataire sortant peut être sanctionné dès lors que cette irrégularité a causé un grief au bailleur *(cour d'appel de Versailles 20 novembre 1998, n°97/000008812).*

Des difficultés peuvent survenir lorsque plusieurs locataires sont titulaires du bail.

Lorsque le logement est occupé par des colocataires, il faudra distinguer si ces derniers sont liés par une clause de solidarité insérée au contrat de bail.

Si des colocataires ne sont pas liés par une clause de solidarité, le congé qui émane d'un seul des colocataires ne produit des effets qu'à son profit.

Ainsi, à l'expiration du délai de préavis de 3 mois suivant la délivrance du congé, le colocataire qui a délivré congé au bailleur sera seul à ne plus être tenu de ses obligations locatives.

En pratique, les colocataires sont liés par une clause de solidarité.

Ainsi, le congé doit émaner de chacun des locataires. Le locataire solidaire ne peut mettre fin au

bail sans l'accord de ses colocataires. (*Cass. Civ. 3ème 27 septembre 2005, n°04-12.723)*

En effet, si le congé n'émane pas de l'ensemble des locataires, l'auteur du congé demeurera tenu de payer sa part de loyer même si ce dernier quitte le logement.

Les articles 1751 et 220 du code civil posent respectivement les principes de cotitularité du bail et de solidarité entre les époux.

Ainsi, lorsque deux personnes mariées louent un logement, le congé délivré au bailleur par un seul des époux n'est pas opposable au conjoint.

En cas de divorce, tant que le jugement de divorce n'est pas publié, celui des époux dont émane le congé restera tenu des loyers et charges du logement loué (*Cass.Civ 1ère, 13 octobre 1992, n°90-18.404*).

En présence de locataires liés par un pacte civil de solidarité, l'article 1751 du code civil dispose que le partenaire non signataire du bail peut être cotitulaire du bail après en avoir formulé une demande conjointe avec son partenaire auprès de leur bailleur.

Enfin, lorsque les occupants du logement sont concubins, seul le signataire est titulaire du bail hormis l'hypothèse où les deux concubins ont signé le bail.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés