Image not found or type unknown

Congé donné par LRAR revenue "pli avisé et non réclamé" irrégulier

Actualité législative publié le **21/11/2022**, vu **8363 fois**, Auteur : Gestion locative

Le congé d'un bail d'habitation donné par le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception n'est pas régulier lorsqu'elle revient avec la mention « pli avisé et non réclamé ».

Cour de cassation, 3ème chambre civile, Pourvoi n° 21-17.691 FS-B du 21-09-2022

Faits : Un locataire donne à son bailleur congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) en date du 17 avril 2015 pour le 31 juillet. Cette lettre est revenue « pli avisé et non réclamé ». Le bailleur, n'ayant pas réceptionné la lettre, considère le congé comme non valable. C'est pourquoi, il réclame au locataire le paiement des loyer et charges pour le mois d'août 2015 et l'assigne à cet effet.

Procédure : La Cour d'appel a rejeté la demande du bailleur car retient la validité du congé donné par LRAR bien qu'elle soit revenue avec la mention « pli avisé et non réclamé ». Le congé ayant été régulièrement donné pour le 31 juillet 2015, les loyer et charges pour le mois d'août ne sont pas dus.

Prétention des parties : Le bailleur se pourvoit en cassation. En effet, ce dernier estime que le congé est irrégulier puisque la LRAR ne lui a pas été remise.

Problème de droit : Un congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis réception revenu "pli avisé et non réclamé" est-il valable ? Quand est-ce qu'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception est valablement remise ? Quel est le point de départ du délai de préavis ?

Solution : L'arrêt de la Cour d'appel est censuré par la Cour de cassation au visa de l'article 15, I de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 qui dispose que

> "Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. »

et ajoute que le délai de préavis applicable au congé

> « court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification

de l’acte d’huissier ou de la remise en main propre ».

Ainsi, le congé d’un bail d’habitation par LRAR revenue avec la mention « pli avisé et non réclamé » n’est pas régulièrement donné, la lettre n’ayant pas été réceptionnée.

Fondements juridiques :

Article 668 du code de pocédure civile (CPC) :

> "Sous réserve de l'article 647-1, la date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de la réception de la lettre."

Article 669 CPC :

> "La date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire."

Article 670 CPC :

> « La notification est réputée faite à personne lorsque l’avis de réception est signé par son destinataire.
>
> La notification est réputée faite à domicile ou à résidence lorsque l’avis de réception est signé par une personne munie d’un pouvoir à cet effet. »

Ainsi, une notification faite par lettre recommandée avec demande d’avis de réception n'est régulière que lorsque l’avis de réception a été signé par son destinataire (remise à personne) ou par une personne munie d’un pouvoir à cet effet (remise à domicile ou à résidence). La date de notification sera la date à laquelle le destinataire ou son mandataire aura signé l’avis de réception.

Cela signifie qu’une lettre recommandée revenant à son expéditeur « pli avisé et non réclamé » ou « n’habite pas à l’adresse indiquée » (NPAI) ne vaut pas notification, celle-ci n’ayant pas été remise.

Les articles 651 et 670-1 du code de procédure civile rappellent la supériorité de la la notification par voie de Commissaire de justice (signification).

Ainsi, l’expéditeur d’une lettre recommandée non remise, peut toujours recourir à la signification, voire, dans le cadre d'un congé pour un bail d'habitation, à la remise en main propre contre récépissé ou émargement.

TEXTES DE REFERENCE :

Cass. 3e civ. 21-9-2022 n° 21-17.691 FS-B

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article 15 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989

Code de procédure civile

- Article 651
- Article 668
- Article 669
- Article 670
- Article 670-1

Pour plus de précisions, consultez notre article sur notre site Internet : Un congé donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue "pli avisé et non réclamé" n'est pas régulier.

Cet article vous a été proposé par Loximmo, agence immobilière location Lyon.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés