Image not found or type unknown

Le congé d'un bail d'habitation nécessite la délivrance d'un acte d'huissier non d'une LRAR

publié le **02/09/2011**, vu **7095 fois**, Auteur : Anthony BEM

Le 13 juillet 2011, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a remis en cause l'efficacité de l'envoi par le bailleur d'un congé du bail d'habitation par lettre recommandée avec accusé de réception au profit de la signification de ce congé par la voie d'un d'huissier justice.

L'attendu de principe de la cour de cassation, a priori insignifiant, est que « ***la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de La Poste lors de la remise de la lettre à son destinataire*** » (Cass. Civ. III, 13 juillet 2011, N° de pourvoi: 10-20478).

A titre liminaire, il convient de rappeler qu'en vertu des articles 15-I de la loi du 6 juillet 1989 et des articles 669 et 670 du code de procédure civile :

- le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier de justice ;

- la date de réception d'une notification 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.

En l'espèce, les consorts X. ont fait l'acquisition d'un immeuble sur lequel avaient été consentis deux baux à usage d'habitation.

Mme Y., l'une des locataires, n'ayant pas déféré au congé qui lui avait été délivré antérieurement à la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par la société PRESTIGE IMMOBILIER, au nom des précédents propriétaires, les consorts X., arguant de l'irrégularité de ce congé, ont assigné la société en réparation de leur préjudice.

Les consorts X. reprochaient à la société PRESTIGE IMMOBILIER de ne pas avoir délivré un congé pour vente régulier à l'un des locataires de l'immeuble qu'ils ont acheté.

En effet, le courrier adressé à Mme Y. est revenu à son expéditeur avec la mention "*non réclamé retour à l'envoyeur* ".

Les juges d'appel ont rejeté leur demande en retenant qu'au sens des dispositions de l'article 15 de la loi de 1989 :

- le terme de réception du congé par le locataire emporte la connaissance par celui-ci de la lettre

recommandée avec accusé de réception adressée par le bailleur ;

- cet article vise le terme de réception et non pas de remise effective au locataire ;

- la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire,

Autrement dit, pour les juges d'appel, la validité du congé n'est pas légalement conditionnée à la remise effective du courrier au locataire.

La cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que le congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ne produira ses effets que pour autant qu'il aura été remis à son destinataire.

Ainsi, la présentation d'une lettre recommandée avec accusé de réception, si elle emporte réception, juridiquement parlant, n'emporte pas forcément connaissance du courrier par le destinataire dès lors que la réception de ce courrier n'a pas été faite personnellement par son destinataire mais par un tiers et donc remise effective

Par conséquent, **pour plus de précaution, les bailleurs doivent délivrer leur congé par voie d'huissier de justice** .

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés