



Les auteurs de la délivrance d'un congé

Jurisprudence publié le **02/01/2020**, vu **6277 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

C'est le bailleur qui donne congé Exceptionnellement, il existe des circonstances dans lesquelles d'autres personnes pourraient délivrer le congé.

Les auteurs de la délivrance d'un congé

Pour être en mesure de délivrer un congé en matière de bail commercial, la seule condition c'est être doté de la capacité juridique et de disposer des pouvoirs pour notifier le congé, sous peine de nullité (Cass. 3^e civ., 22 mars 1995, n^o 93-11.981, Loyers et copr. 1996, comm. n^o 26).

Il conviendrait de se poser cette question : qui est l'auteur du congé ?

C'est le bailleur qui donne congé

Exceptionnellement, il existe des circonstances dans lesquelles d'autres personnes pourraient délivrer le congé.

A/ Auteur du congé

Le congé peut être donné par le représentant du bailleur ou son préposé, à condition que celui-ci ait reçu un mandat spécial

A titre d'exemple, **en cas d'indivision**: il appartient à celui des propriétaires indivis d'un immeuble, qui entend refuser le droit au renouvellement d'un bail commercial, d'obtenir l'accord de ses coindivisaires pour délivrer un congé, ou à défaut d'un tel accord, l'autorisation va être donnée par le juge en vertu de l'article 815-5 ou à l'article 815-6 du Code civil.

Il appartient à la juridiction d'apprécier si le refus d'un coindivisaire met en péril l'intérêt commun au vu des circonstances de fait.

Lorsque le bien est commun aux époux, le congé devra être délivré conjointement par chacun d'eux.

Lorsque le bail a été consenti par des époux communs en biens, se pose la question de savoir si le congé doit être délivré par les deux époux ou s'il peut l'être par l'un d'eux seulement. La solution dépend de l'analyse qui est faite de la délivrance d'un congé : soit l'on considère que cet acte entre dans le pouvoir d'administration dont dispose chaque époux sur les biens communs (C. civ. art. 1421), de sorte qu'un époux seul peut délivrer cet acte, soit l'on assimile cet acte à la conclusion d'un bail (C. civ. art. 1425), auquel cas l'intervention des deux époux est nécessaire.

Dans le cas d'un usufruit, l'article 595, alinéa 4, du Code civil, ne s'oppose pas au fait que l'usufruitier délivre seul un **congé** refusant le renouvellement sans le concours du nu-proprétaire. En revanche, le congé offrant le renouvellement consenti par l'usufruitier seul est nul (CA Paris, ch. 16, sect. A, 13 mai 2009).

En cas de démembrement de la propriété, l'usufruitier ne peut pas délivrer seul un congé avec offre de renouvellement. En effet, dès lors qu'aux termes de l'article 595, alinéa 4 du Code civil l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-proprétaire, donner à bail un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal, il ne peut pas non plus consentir au renouvellement du bail seul, le texte ne comportant aucune distinction entre renouvellement et conclusion du bail initial (Cass. 3^e civ. 24-3-1999)

Dans le cas d'une vente d'immeuble, c'est le bailleur qui délivre le congé. En revanche, lorsqu'un Accord collectif, applicable à la mise en vente par lots de l'intégralité d'un immeuble, est rendu obligatoire par un décret, le congé pour vendre délivré à un locataire doit respecter les dispositions de l'Accord sous peine de nullité.

Le mandat. En principe, **le mandataire** n'a pas le pouvoir de délivrer congé au locataire, pas plus que de renouveler le bail, sauf à recueillir, à cet effet, un **mandat** spécial. Ainsi la cour d'appel de Paris a jugé dans une affaire que le congé délivré par l'administrateur est « **nul de droit, toutes les procédures subséquentes sont également nulles** » (CA Paris, 16^e ch., sect. A, 2 nov. 1993, *Sté Neuf de Cœur c/ Sté IML, Administrer 1994, n^o 256, p. 51*)

La société en formation. Le congé délivré par une société en formation est nul pour cause d'absence de capacité juridique, l'acte est alors affecté d'une irrégularité de fond. Pour éviter cela, le dirigeant de la société doit préciser dans l'acte de congé qu'il agit pour le compte de ladite société.

La représentation par personne décédée. La délivrance d'un congé par une société bailleresse représentée au moment de l'acte par une personne physique décédée est entachée d'une nullité de fond qui ne peut être couverte par une régularisation ultérieure. Dans ce cas le bail commercial a vocation à se poursuivre sur une durée indéterminée.

Société représentée par un administrateur provisoire. Pour le congé délivré par l'administrateur provisoire soit valable, il faut que celui-ci soit habilité par l'assemblée générale des actionnaires (Cass. 3^e civ., 5 nov. 2015, n^o 14-15.960, AJDI 2016, p. 41).

B / sanctions

Le congé délivré à la requête d'une personne qui n'est pas le bailleur est nul, sans que la preuve d'un préjudice soit nécessaire et peu importe que le locataire connaisse parfaitement l'identité du propriétaire. En effet, le défaut de pouvoir de la personne qui a délivré le congé constitue une irrégularité de fond affectant la validité du congé et les exceptions de nullité fondées sur l'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure doivent être accueillies sans que celui qui les invoque ait à justifier d'un grief (Cass. 3^e civ. 29-9-1999 n° 98-11.746 : Bull. civ. III n° 190).

En cas d'indivision, il faut, sous peine de nullité de l'acte, de veiller à la régularité du libellé de l'auteur du congé : le nom de chaque coïndivisaire doit être mentionné .

En outre, le congé ne peut pas être délivré au nom de l'« indivision X » ou de la « famille X », l'indivision étant dépourvue de personnalité juridique (Cass. 3^e civ. 10-6-1998 n° 970 D :)

Il s'agit d'une irrégularité de fond au sens de l'article 117 du Code de procédure civile (mêmes arrêts) qui peut cependant être couverte par l'intervention de chaque indivisaire pris individuellement dans l'assignation introductive d'instance.

De même, l'irrégularité d'un congé ne mentionnant pas le nom de chaque coïndivisaire est couverte dès lors que l'indivisaire dont le nom avait été omis est intervenu dans l'assignation devant le tribunal de grande instance et dans les actes subséquents (Cass. 3^e civ. 5-12-2001 n° 1744 FS-PB : RJDA 2/02 n° 135).

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67