



La délivrance du congé par le bailleur et sa contestation

publié le **09/07/2015**, vu **55163** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans un jugement du 16 avril 2015 rendu par la Cour d'Appel de Paris, une bailleresse avait délivré un premier congé de reprise pour habiter l'appartement qui a été annulé par le tribunal d'instance. Un second congé reprise pour habiter a été délivré par la bailleresse. Le tribunal d'instance a validé le second congé qui a été délivré par la bailleresse. La locataire a interjeté appel au motif que ce congé était frauduleux. La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'indication de l'adresse parisienne par la bailleresse sur le congé de reprise délivré par elle n'est pas mensongère et n'entache pas la validité d'un tel acte.

Dans un jugement du 16 avril 2015, une bailleresse avait délivré un premier congé de reprise pour habiter l'appartement qui a été annulé par le tribunal d'instance.

Un second congé reprise pour habiter a été délivré par la bailleresse.

Le tribunal d'instance a validé le second congé qui a été délivré par la bailleresse.

La locataire a interjeté appel au motif que ce congé était frauduleux.

La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'indication de l'adresse parisienne par la bailleresse sur le congé de reprise délivré par elle n'est pas mensongère et n'entache pas la validité d'un tel acte.

La loi ALUR du 24 mars 2014 est entrée en vigueur le 27 mars 2014 et a posé des règles en matière de baux d'habitation et à usage mixte.

Ces règles s'appliquent pour une partie aux contrats de baux en cours.

Le congé doit prendre la forme soit d'une lettre recommandée soit d'un acte d'huissier selon la loi du 6 juillet 1989.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a permis une autre forme de délivrance du congé qui est la remise en main propre.

I. L'auteur du congé et les modalités de délivrance du congé

L'auteur du congé doit avoir la qualité de propriétaire et il doit avoir la qualité de bailleur.

Un congé délivré par une personne autre que le bailleur comporte une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte (Cass. 3e civ., 29 sept. 1999).

L'auteur du congé doit avoir la capacité et le pouvoir nécessaires.

Les modalités de délivrance du congé

La remise de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception doit être effectuée au destinataire indiqué, ou à une personne disposant d'un pouvoir lui permettant de recevoir le pli.

Cependant si l'agent de la Poste remet la lettre à une personne qui n'en est pas le destinataire, la Poste peut être tenue pour responsable, sous réserve de caractériser le lien de causalité entre sa faute et les conséquences préjudiciables (Cass. 3e civ., 2 févr. 2011).

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.

Si cette lettre est retournée avec la mention « non réclamée, retour à l'expéditeur », la notification n'est pas effective (Cass. 3e civ., 13 juill. 2011).

Le congé délivré par huissier obéit aux diverses règles régissant la délivrance des actes extrajudiciaires, fixées par le Code de procédure civile (articles 655, 656 et 658 du Code de procédure civile).

Si le congé respecte les règles prévues et que le destinataire est absent, l'huissier adressera une lettre simple rappelant son passage et qui contient une copie de l'acte de signification.

Cette signification ne peut être déclarée nulle au motif que le locataire n'a pas été informé, en raison de la dégradation de sa boîte aux lettres et du vol probable du courrier (Cass. 2e civ., 17 nov. 2011).

Le congé peut être notifié au domicile élu par le bailleur (Cass. 3e civ., 29 oct. 2008; Cass., 3e civ., 28 mars 2007) à la condition que les termes de cette élection de domicile le permettent.

II. Effets du congé

Pendant le délai de préavis, le locataire reste débiteur du loyer et des charges mais uniquement pour le temps où il a occupé les lieux.

La libération des lieux loués par le locataire au cours du délai de préavis n'est pas constitutive d'un manquement à l'obligation de jouissance paisible, selon la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 9 janv. 2008).

Congés croisés

Si le locataire et le bailleur donnent l'un et l'autre congé et qu'il apparaît que le bailleur a donné congé en premier, le locataire n'est redevable des loyers et charges que jusqu'à son départ (Cass. 3e civ., 2 mai 2012).

À l'expiration du délai de préavis, le locataire est "déchu de tout titre d'occupation des locaux loués" (L. du 6 juillet 1989, art. 15, I, al. 4).

Devenu occupant sans droit ni titre, il doit donc quitter les lieux

Lorsqu'il est devenu occupant sans droit ni titre, il doit quitter les lieux.

Dans le cas contraire son expulsion peut être ordonnée par simple ordonnance de référé.

La validation du congé

Si le locataire se maintient en contestant la validité de congé, il conviendra de saisir le tribunal d'instance afin de faire trancher la difficulté et de faire ordonner son expulsion.

L'assignation en validation du congé n'a pas à être notifiée au préfet cette notification n'étant requise qu'en cas d'action en résiliation du bail (CA Paris, 6e ch. C, 9 sept. 2008).

Congé non valide

Dans le cadre du congé non valide deux hypothèses sont à envisager, qui sont les suivantes:

-Le locataire ayant quitté les lieux:

Le locataire a quitté les lieux suite à un congé non valide ainsi le bailleur ne peut invoquer la nullité du congé, lorsqu'il a lui-même délivré et réclamer au locataire le paiement des loyers (CA Nancy, 19 mai 2011).

-Le congé délivré par un époux:

L'épouse ne peut pas faire prononcer la nullité du congé délivré par son mari pour dépassement de pouvoir, dès lors qu'elle l'a soutenu dans son argumentaire tendant à obtenir la rectification d'une erreur matérielle dans ce congé (Cass. 1re civ., 15 mai 2013).

Il est nécessaire qu'un intérêt né et actuel existe (Cass. 3e civ., 8 déc. 1999 ; Cass. 3e civ., 8 févr. 2006).

Cet intérêt doit s'apprécier à la date de l'assignation, plus exactement selon la Cour d'Appel de Paris à la date de mise au rôle de cette assignation (CA Paris, pôle 4, 3e ch., 7 oct. 2010).

Il ne peut donc résulter du fait que le locataire a fait connaître en cours de procédure qu'il entendait contester le congé (Cass. 3e civ., 31 oct. 2006).

III. Délais à respecter

Le délai de préavis est de six mois (L. 6 juill. 1989, art. 15, I, al. 2).

L'article 15, I, alinéa 17 nouveau de la loi du 6 juillet 1989, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, précise que le délai de préavis 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.

Il faut distinguer entre:

- le congé délivré par huissier: dans ce cas il court à compter du jour de la signification de l'exploit d'huissier au locataire (article 640 du Code de procédure civile).

Le délai court de la date de cette signification dès lors que l'avis de passage et la lettre simple dont la loi prescrit l'envoi sont effectivement parvenus au locataire (Cass. 3e civ., 11 déc. 1991; CA Paris, 6e ch. B, 4 mars 1999) ;

- si le congé est délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le délai court à compter du jour de la date de la réception par le locataire (CA Reims, 27 janv. 2005).

Pour le calcul du délai de six mois, il y a lieu d'appliquer les règles prévues par les articles 641 et 642 du Code de procédure civile (Cass. 3e civ., 8 avr. 1998) :

– le délai exprimé en mois expire le jour du dernier mois portant le même quantième que le jour de l'acte ou de la notification qui fait courir le délai.

A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois (art. 641 du Code de la procédure civile),

– tout délai expire le dernier jour à 24 heures (art. 642 du Code de la procédure civile).

S'il existe un quantième identique, il n'y a a priori pas de difficulté.

Par exemple, un congé qui a été délivré le 20 janvier va expirer le 20 juillet.

A l'inverse, s'il n'existe pas de quantième identique il peut y avoir une difficulté.

Par exemple, un congé délivré le 31 décembre fait courir un délai de six mois et celui va expirer le 30 juin de l'année suivante (Cass. 3e civ., 31 oct. 2006; CA Paris, 6e ch. C, 21 oct. 2008).

Pour que le congé soit régulier, il faut qu'un délai de six mois au moins se soit écoulé entre la date de notification du congé au locataire et la date de l'expiration du bail.

Si le congé est tardif, le bail sera reconduit.

La date d'expiration du bail est en principe celle figurant dans le contrat.

Le cas échéant, cette date se déterminera par rapport à sa date de prise d'effet (CA Montpellier, 20 févr. 2001).

IV. La contestation

La contestation de la lettre recommandée peut se faire:

- soit sur son contenu: Il est exigé que l'individu qui prétend avoir reçu une enveloppe vide en rapporte la preuve (Cass. 1re civ., 15 juill. 1993; Cass. 3e civ., 2 mai 1978; Cass. soc., 19 déc. 1952).

Ainsi il revient au locataire, prétendant que la lettre recommandée lui ayant été adressée, ne contient pas de congé (CA Paris, 6e ch. C, 28 oct. 1999).

- soit sur sa signature: Si l'avis de réception a été effectivement signé par son destinataire (application de l'article 670 du Code de procédure civile) alors le congé est valable.

Si un congé est adressé à chacun des locataires solidaires et que les avis de réception sont signés par la même personne, la notification doit être considérée comme inefficace à l'égard des deux (CA Paris, 6e ch. C, 26 oct. 2001; CA Paris, 6e ch. B, 26 oct. 2000).

Ceci vaut également pour les locataires époux, ainsi en cas de congé notifié à deux époux, chacun doit signer l'avis de réception de la lettre recommandée qui lui est adressée.

Si la signature est illisible et que le locataire la conteste, c'est au bailleur d'établir que la signature est bien celle du locataire (Cass. 3e civ., 5 juill. 1995).

Par ailleurs, un locataire de mauvaise foi peut tenir en échec le congé en y portant une fausse signature ou une signature illisible.

La lettre recommandée ou refusée

Il faut entendre par "réception" de la lettre recommandée la date apposée par l'administration des postes lors de la remise effective de la lettre à son destinataire, tel que prévu par l'article 669, alinéa 3 du Code de procédure civile (Cass. 3e civ., 10 janv. 1996; Cass. 3e civ., 7 janv. 1998; CA Versailles, 1re ch., 2e sect., 29 juin 2001; CA Versailles, 1re ch., 2e sect., 17 oct. 1997).

Si la lettre recommandée n'a pas été remise au locataire absent et qu'elle a été renvoyée à l'expéditeur, on ne peut pas considérer la notification du congé comme valable (Cass. 3e civ., 13 juill. 2011; Cass. 3e civ., 29 janv. 2002 ; Cass. 3e civ., 14 déc. 1994; Cass. 3e civ., 10 janv. 1996).

Il n'y a lieu de prendre en compte la date de première présentation de la lettre recommandée au locataire pour le calcul du délai (Cass. 3e civ., 9 mars 2004).

Il en résulte qu'en ne retirant pas la lettre recommandée ou en la refusant, le locataire peut différer le point de départ du délai de préavis.

Le cas échéant il peut obtenir que le congé soit considéré comme tardif.

Dans cette hypothèse, le bailleur a utilisé la lettre recommandée et a constaté que le locataire ne l'a pas retirée doit s'empresse de réitérer la notification par huissier à la condition d'être dans les délais pour le faire.

Sanctions en cas de non respect des formes

Le congé, lorsqu'il n'est pas sous les formes prévues par la loi, n'est pas valable et le bail sera considéré comme tacitement reconduit.

Les juges du fond ont pu considéré que le congé n'est pas valable (CA Lyon, 25 juin 2002) ou qu'il est inefficace ou encore qu'il est sans effet.

Il a été même considéré que la lettre simple "ne peut être considéré comme un congé" (CA Versailles, 1re ch., 15 mai 1998; CA Rennes, 4e ch., 10 mai 2001; CA Amiens, 1re ch., 28 févr. 2003).

Si la lettre est adressée en recommandé mais sans demande d'avis de réception, ou par lettre simple, le bailleur se trouvera dans l'impossibilité d'établir à quel moment le congé a effectivement été reçu par le locataire, ainsi ce congé ne pourrait produire aucun effet.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique. net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm)

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tel: 09.54.92.33.53