Image not found or type unknown

La régularité du congé du locataire donné par LRAR (bail d'habitation)

Commentaire d'arrêt publié le **10/05/2023**, vu **1062 fois**, Auteur : Me Jérémy DUCLOS

Cass., Civ. 3ème, 21 septembre 2022 (n° 21-17.691), publié au bulletin

Dans un arrêt du 21 septembre 2022 (n° 21-17.691), publié au bulletin, la 3ème chambre civile de la Cour de cassation a jugé que le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec accusé de réception revenue à son expéditeur avec la mention « *pli avisé et non réclamé* » n'est pas régulièrement donné.

Une locataire a donné congé à ses bailleresses par lettre recommandée avec accusé de réception le 17 avril 2015 pour le 31 juillet de la même année.

Les bailleresses l'ont assigné en paiement de loyers, charges et réparations locatives.

La cour d'appel a rejeté la demande en paiement du loyer d'août 2015 formée par les bailleresses en considérant que le congé notifié par lettre recommandée revenue avec la mention « *pli avisé et non réclamé* » a été régulièrement donné.

Les bailleresses ont formé un pourvoi en cassation sur la question de la régularité du congé donné par un locataire dont la lettre recommandée n'a pas été réceptionnée par le bailleur.

La Cour de cassation commence par rappeler le cadre légal en énonçant les dispositions de l' article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

« *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 de justice ou de la remise en main propre* ».

Le texte précise bien que c’est au jour de la réception de la lettre recommandée valant congé que le délai de préavis applicable au congé commence à courir.

Partant, la Cour de cassation a jugé que le congé notifié par lettre recommandée revenue avec la mention « *pli avisé et non réclamé* » n'a pas été régulièrement donné, puisqu’ il n'a pas été réceptionné par le bailleur.

Cette solution semble conforme aux termes de l'article 669, alinéa 3, du code de procédure civile selon lesquels 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.

Il faut retenir que le locataire qui signifie son congé par lettre recommandée avec avis de réception doit s’assurer que cette lettre a bien été remise au bailleur, et ce afin que le délai de préavis applicable au congé puisse commencer à courir.???????

Jérémy DUCLOS
Avocat au barreau de Versailles

https://www.duclos-avocat.com/

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés