



L'abandon de domicile et le congé du locataire

publié le 10/05/2015, vu 4731 fois, Auteur : [Nassyha](#)

Un arrêt récent de la cour d'appel de Versailles rappelle que le congé du locataire en titre n'est pas forcément exclusif de l'abandon de domicile et reprend une interprétation stricte de cette dernière notion qui s'entend comme un départ brusque et imprévisible du locataire.

Un bailleur a donné à bail un logement à un locataire moyennant un loyer de 820 euros charges comprises. Suite à un congé de trois mois donné par le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, la concubine du locataire a souhaité poursuivre le contrat de location en se prévalant des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 selon lesquelles en cas d'abandon de domicile le bail se poursuit notamment au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité.

Dans un arrêt du 10 mars 2015, la Cour d'Appel de Versailles a eu à se prononcer sur la notion d'abandon de domicile et sur le principe de compatibilité du congé et de l'abandon de domicile.

I/ La notion d'abandon de domicile

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue notamment au profit du concubin notoire ou de la personne liée au locataire en titre par un pacte civil de solidarité.

La notion d'abandon du domicile a donné lieu à une jurisprudence fournie qui définissait l'abandon du domicile par le locataire comme résultant d'un départ brusque et imprévisible, fait sans concertation avec ceux qui restaient dans les lieux loués.

La Cour de cassation exigeait des juges du fond de vérifier que le départ invoqué du locataire revêtait ce double caractère, faute de quoi la poursuite du bail au profit de certains occupants n'est pas opposable au bailleur, l'appréciation des circonstances relevant du pouvoir souverain des juges du fond.

La Cour de cassation a cependant infléchi sa jurisprudence en la matière constatant que son interprétation stricte des conditions précitées était « *inadaptée aux situations dans lesquelles le départ du locataire était imposé par les événements sans pour autant revêtir un caractère soudain* ». Elle a pu ainsi considérer que le placement définitif dans une maison de retraite constitue un abandon de domicile au sens de l'article 14 de la loi de 1989 (Cour de cassation, 3e civ. 26 novembre 2008) ou encore approuver une Cour d'appel qui avait dans un arrêt dans lequel la locataire avait quitté son logement, à la suite de divergences d'ordre personnel survenues avec sa fille vivant avec elle, sans l'informer de sa nouvelle adresse ni lui donner de ses nouvelles, déduit que ce départ définitif constituait un abandon du domicile (Cour de cassation, 3e civ. 8 juillet 2009).

Avec ces arrêts, la haute juridiction a introduit « *deux nouveaux critères susceptibles de caractériser l'abandon du domicile : le caractère définitif du départ et le fait qu'il soit imposé à celui qui demeure*

» (V. Communiqué de la Cour de cassation, relatif à l'arrêt précité du 26 novembre 2008).

II/ L'abandon de domicile pas systématiquement incompatible avec le congé du locataire

Dans l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles, le bailleur a assigné le locataire et son ex-concubine afin d'obtenir le constat que le bail d'habitation était résilié suite au congé donné par le locataire et le prononcé de l'expulsion du locataire ou de tout occupant de son chef, notamment l'ex-concubine au besoin avec l'assistance de la force publique.

Si l'abandon de domicile par le locataire en titre doit être caractérisé par un départ brusque et imprévisible sans esprit de retour afin qu'il puisse donner droit aux personnes visées par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 à une poursuite du bail à leur profit, le tribunal d'instance a considéré qu'il ne peut y avoir « *abandon de domicile* » par le locataire si ce dernier a donné congé au préalable.

La Cour d'appel de Versailles rappelle que l'abandon de domicile n'est pas incompatible avec le fait que le locataire ait donné congé. La Cour de cassation a d'ailleurs déjà eu l'occasion d'affirmer cette solution considérant que l'abandon du logement n'est pas incompatible avec un congé donné le même jour, qui exprime « *la volonté brusque et imprévisible du locataire d'abandonner le logement* » et que « *les dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ne distinguent pas entre l'abandon de fait du logement et l'abandon de celui-ci par le congé régulier* » (Cour de cassation, 3e civ. 6 décembre 1995).

En l'espèce, le locataire a fait l'objet de poursuites suite à des violences commises sur sa concubine et il lui avait été interdit de se rendre à son domicile en conséquence de quoi le couple s'était séparé et le locataire avait donné congé. Il y a donc selon la cour d'appel de Versailles dans ce cas une décision du locataire en titre de mettre fin au bail et non un abandon de domicile défini comme un départ brusque et imprévisible des lieux loués.

Cependant la condition de l'abandon de domicile peut être remplie même si le locataire donne congé et respecte le délai légal de préavis avant de quitter le logement. Dans ce cas, le départ n'est jamais brusque et imprévisible pour le bailleur mais il peut l'être pour l'occupant n'ayant pas été informé de l'envoi du congé.

Or dans l'arrêt de la Cour de Versailles les juges du fond semblent revenir à la conception jurisprudentielle antérieure de la notion d'abandon de domicile à savoir un départ brusque et imprévisible du locataire *stricto sensu* alors même que les faits de l'espèce tendent à démontrer que l'ex-concubine, victime de violences, devait faire face à des événements qui ont imposé le départ définitif du locataire en titre qui n'était plus autorisé à revenir au domicile suite à une décision de justice. L'abandon de domicile devait s'apprécier au moment du départ effectif du locataire qui s'est fait certainement sans concertation avec l'occupant, peu importe que soit intervenu postérieurement un congé du locataire en titre.

Par Maître DJARAOUANE
Avocat au Barreau de Paris

Sources

Cour d'appel de Versailles, 1^{ère} chambre, 10 mars 2015 n° 14/01195

Cour de cassation, 3e civ. 26 novembre 2008 n° 07-17.728

Cour de cassation, 3e civ. 8 juillet 2009 n° 08-16.992

Communiqué de la Cour de cassation relatif à l'arrêt du 26 nov. 2008

Cour de cassation, 3e civ. 6 décembre 1995 n° 94-11.573