

Validité d'un congé délivré par lettre simple

QUESTION — Mon locataire m'a indiqué oralement son intention de quitter le logement que je lui loue et qu'il allait m'adresser à cet effet un congé par lettre simple. Je lui ai signalé qu'un recommandé était nécessaire. S'il devait toutefois m'adresser son congé par lettre simple, serait-il quand même valable ?

La loi du 6 juillet 1989 impose des conditions de forme pour la validité de l'acte de congé.

En effet, au regard de l'article 15 de la loi de 1989, le congé du locataire ou du bailleur « doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ».

Concernant la validité des congés délivrés par le locataire par lettre simple, les juridictions ont des positions divergentes.

La Cour de cassation qui s'est rarement prononcée sur cette question a, le 3 avril 2001, invalidé ce type de congé, quand bien même le bailleur ne contestait pas l'avoir reçu :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué, que l'Association comité interprofessionnel du logement de la Réunion (l'Association) a, par acte du 24 mars 1992, donné à bail un appartement à Mme X; que celle-ci a quitté les lieux le 1^{er} juin 1995 après avoir donné congé, par lettre simple, pour le 1^{er} août 1995 (...).

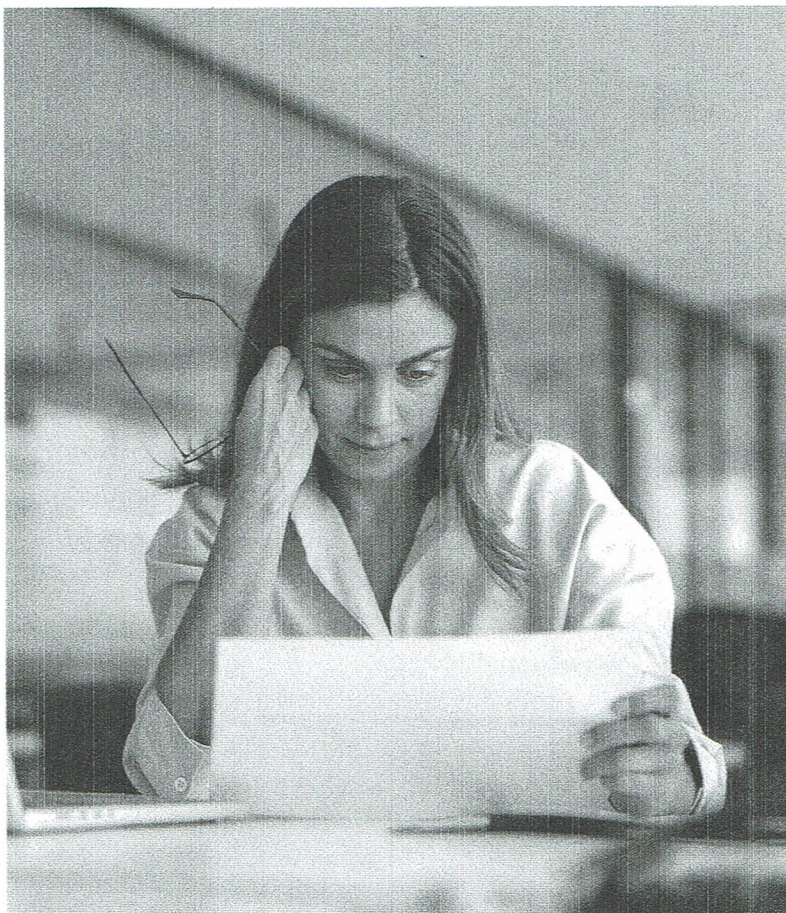
Attendu que, pour débouter l'Association de la demande de paiement des loyers au titre du préavis jusqu'en septembre 1995, l'arrêt retient que Mme X a donné congé pour le 1^{er} août 1995, que le congé part de la date de la lettre signifiant congé quand bien même elle ne serait pas recommandée, dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle a été reçue;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé » (3^e civ., n° 99-15175).

Cette décision n'a toutefois pas empêché certains juges du fond de continuer à valider des congés par lettre simple dès lors que le bailleur en avait accusé réception. Par exemple, :

– la Cour d'appel de Rouen a ainsi validé un congé par lettre simple au motif qu'il importe peu que ce courrier n'ait pas été adressé en recommandé, dès lors que le bailleur ne conteste nullement l'avoir reçu (Chambre de proximité, 30 janvier 2017, JurisData n° 2017-004283);

– selon la Cour d'appel de Colmar, le congé du preneur délivré par lettre simple est valable car le but du congé est d'informer le bailleur du départ du loca-



Copyright (c) 2024 Ineta, photos/Shutterstock

taire et l'exigence de la formalité du recommandé avec avis de réception a une finalité probatoire. Etant donné que le bailleur produit lui-même le congé reçu sans en contester la validité, il a incontestablement accepté que le bail prenne fin à l'issue du préavis (3^e chambre civile, section A, 6 novembre 2017, JurisData n° 2017-027842).

Par conséquent, la validité ou a contrario la nullité du congé du locataire délivré par lettre simple dépend essentiellement des circonstances de l'espèce : si vous n'accusez pas réception du congé, celui-ci n'est pas valable ; a contrario, si vous accusez réception du congé et que vous confirmez la date de fin du préavis, il pourrait être validé par certains juges du fond. ■