

## Comment valider un congé verbal du locataire ?

dimanche 30 septembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Selon la cour d'appel de Lyon, dès lors que le bailleur ou son mandataire reconnaît formellement l'existence du congé et le date avec certitude alors il est considéré comme ayant été notifié.

Selon la cour d'appel de Lyon, l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le congé donné par le locataire à son bailleur, pour produire ses effets, doit normalement prendre la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou d'un exploit d'huissier, mais rien n'affecte sa validité, selon la cour d'appel, s'il a été donné oralement au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît formellement et le date avec certitude.

En l'espèce, le bailleur, très souvent absent de métropole, a donné un mandat général à son épouse à l'effet de gérer ses biens immobiliers et notamment de les louer et de prendre toute initiative, y compris judiciaire, à l'effet d'obtenir paiement ou de délivrer quittance aux locataires en place.

Un tel mandat, aussi général, englobe obligatoirement la possibilité de recevoir congé de la part d'un locataire sortant.

Or, ce mandat sans limitation de durée était, sans contestation de la part du bailleur, toujours en vigueur au moment de la signature du bail, reçu par son épouse ès qualités, et au jour de la dédite orale donnée par le locataire sortant, l'épouse n'ayant fait état d'aucune restriction à ce sujet.

Compte-tenu de la signature du bail avec l'épouse du bailleur, le locataire pouvait légitimement s'adresser à elle, ès qualités, pour sa dédite sans faire preuve d'une malice destinée à tromper sur ses intentions le propriétaire des lieux.

Il importe peu que le propriétaire et son épouse aient connu un différend qui n'est pas opposable au tiers qu'est le locataire, le bailleur devant faire son affaire personnelle du préjudice que lui aurait causé sa mandataire.

Le bailleur doit dès lors être débouté de sa demande de paiement de trois mois de loyer au titre d'un préavis que le locataire avait respecté en donnant sa dédite.

Référence :

**Cour d'appel de Lyon, 8e chambre, 9 mai 2018 n° 16/06499**