

Congé du locataire et loyers dus

dimanche 19 janvier 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Lorsque le congé est donné par le preneur pour une date déterminée, le bail est résilié à cette date si elle est postérieure à l'expiration du délai légal de préavis et les loyers sont dus jusqu'à cette date plus éloignée.

En l'espèce, les locataires d'un logement ont, par une lettre reçue par le bailleur le 10 novembre 2016, donné congé pour le 12 février 2017.

Les clés ont été restituées le 10 février 2017 après établissement de l'état des lieux de sortie.

Les bailleurs ayant restitué le dépôt de garantie, déduction faite d'une somme correspondant au loyer du 10 au 12 février 2017, le locataire a saisi le tribunal d'instance en restitution de cette somme.

Pour accueillir la demande, le jugement retient que, par lettre réceptionnée par le bailleur le 10 novembre 2016, les locataires ont donné leur préavis pour une date de départ fixée par eux au 12 février 2017, que le délai de préavis légal étant de trois mois, expirait donc légalement le 10 février 2017, que toute prolongation d'occupation du logement devait donc faire l'objet d'un accord du bailleur, que le bailleur a informé les locataires de son impossibilité de repousser la date de réalisation de l'état des lieux au 12 février 2017 et imposé qu'il ait lieu le 10 février 2017, date de la fin légale du préavis, et que l'état des lieux et la remise des clés étant intervenus le 10 février 2017, les locataires ne pouvaient plus occuper le logement après cette date.

En statuant ainsi, alors que le congé ayant été délivré pour le 12 février 2017, le bail avait pris fin à cette date, le tribunal a violé l'article 15, I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 28 Novembre 2019 n° 18-18.193