

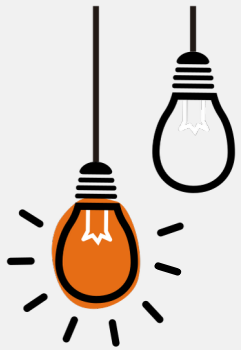


Note d'actualité

“Actualité du congé des baux d’habitation”

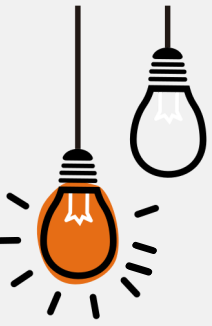
Léga Cité
AVOCATS

www.lega-cite.fr



A la lecture de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs :

« Le congé [donné par un locataire] 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. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre ».

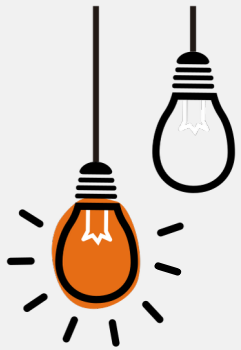


La lettre recommandée visée par ce texte peut être une Lettre Recommandée Electronique (LRE) délivrée par un prestataire de service agréé.

L'on connaît le process :

- S'agissant d'une LRE adressée à un particulier, le prestataire doit obligatoirement informer préalablement le destinataire par courriel qu'un pli électronique va lui être envoyé, et qu'il peut l'accepter ou le refuser ;
- S'agissant d'une LRE adressée à un professionnel, ce dernier n'a pas légalement à donner son accord préalable pour recevoir une LRE.

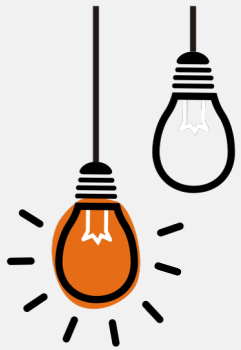
La question se posait dès lors de la régularité d'un congé délivré par LRE à un professionnel, qui ne réclame pas le pli électronique.



Elle vient d'être tranchée par un arrêt de la Cour de cassation du 12 février 2026 **[Cass. Civ. 3ème, 12 février 2026, pourvoi n°24.14383]**, lequel censure un arrêt de Cour d'appel estimant que le bailleur, en tant que professionnel, ne peut pas refuser cette forme de notification.

La Juridiction suprême rappelle ainsi que lorsque le destinataire ne retire pas la LRE, le congé n'est pas régulièrement délivré, et le délai ne court pas.

Et cela même à l'égard d'un professionnel qui n'a pas à donner son consentement préalable à la communication par LRE.



Ce qui confirme, une fois encore, qu'en matière de baux d'habitation, comme en matière commerciale, la délivrance du congé par acte de Commissaire de justice doit être privilégiée.

✍️ **Cédric GREFFET**, Avocat associé, Pôle Gestion de l'immeuble
✍️ **Hugo LACOMBE**, Directeur de missions & Avocat,
Pôle Gestion de l'immeuble