



JURIDIQUE

Un congé délivré par lettre recommandée électronique

Dans les faits, un bailleur a donné a bail un logement à les époux N avec le cautionnement solidaire d'Action logement.

Subrogée dans les droits du bailleur, la caution a assigné les locataires en résiliation du bail, expulsion et paiement des arriérés de loyers et de charges.

Les locataires ont assigné le bailleur en intervention forcée et ont fait valoir qu'ils avaient donné congé par lettre recommandée électronique.

Par conséquent, la caution a formé une demande en répétition de sommes indûment versées au bailleur.

Pour rappel, conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi de 1989, le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre.

L'envoi recommandé électronique est équivalent à l'envoi par lettre recommandée par voie postale.

De plus, Il est jugé que n'est pas régulièrement donné le congé d'un bail d'habitation délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception revenue à son expéditeur avec la mention « pli avisé et non réclamé » (Cass, 3e Civ., 21 septembre 2022, n° 21-17.691).

La Cour d'appel a condamné le bailleur à restituer les sommes reçues de la caution au titre des loyers et charges impayés au motif que la lettre électronique a bien été adressé au bailleur mais que ce dernier n'a pas voulu accuser réception, mais comme il s'agissait d'un professionnel il ne pouvait refuser cette forme de notification, par conséquent, le congé produit tout ses effets.

La Cour de cassation va casser l'arrêt d'appel et **rappelle qu'un congé délivré par lettre recommandée classique ou électronique n'est pas valable si ce dernier n'est pas réceptionné par le bailleur.**

➤ Cass, 3^{ème} civ, 12 février 2026, n°24-14.383