

12 juin 1996

Cour de cassation

Pourvoi n° 94-16.701

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

## Titres et sommaires

BAIL (RÈGLES GÉNÉRALES) - congé - effets - cessation des droits locatifs

Le congé régulièrement délivré est un acte unilatéral qui met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer par la seule manifestation de volonté de celui qui l'a délivré.

## Texte de la décision

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article 6 de la loi du 22 juin 1982, applicable en la cause ;

Attendu que le locataire peut résilier le contrat de location au terme de chaque année du contrat, selon les règles prévues à l'article 17 de la loi du 22 juin 1982 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 mai 1994), que M. X..., propriétaire d'un appartement, l'a donné à bail, à compter du 1er juin 1985, à M. Z... pour y loger sa fille ; que celle-ci, après s'être installée dans les lieux avec M. Y..., est partie en laissant ce dernier seul sur place ; qu'ayant reçu un commandement de payer une certaine somme, le preneur a donné congé au bailleur pour le 31 mai 1989, en l'avisant de l'occupation du local par M. Y... ; qu'après réception d'un nouveau commandement de payer des loyers arriérés délivré par le propriétaire, M. Z... l'a assigné pour faire annuler ce commandement et constater qu'il n'était plus locataire ;

Attendu que, pour débouter M. Z... de ses demandes, l'arrêt retient que le preneur, qui n'avait pas libéré les lieux ni rendu les clés à la suite du congé, ne pouvait être dégagé de tout lien contractuel avec le bailleur ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le congé régulièrement délivré est un acte unilatéral qui met fin au bail et à l'obligation de payer le loyer par la seule manifestation de volonté de celui qui l'a délivré, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 mai 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris, 1994-05-11  
11 mai 1994

## **Textes appliqués**

Code civil 1134

Loi 82-526 1982-06-22 art. 6

## **Rapprochements de jurisprudence**

Chambre civile 3, 1988-07-12, Bulletin 1988, III, n° 126, p. 69 (cassation), et l'arrêt cité