DU BLOG IUSTORIA

Double loyer : qui paie quand un nouveau locataire occupe déjà le logement

> *Le locataire a rendu les clés avant la fin du préavis, le bailleur a aussitôt reloué et retenu le dernier loyer sur le dépôt de garantie. Ce qu'en a dit la Cour constitutionnelle en avril 2026.*

L'ÉQUIPE IUSTORIA

5/11/2026 · 8 min de lecture

Un locataire donne congé, trouve un nouveau logement et rend l'appartement quelques jours avant la fin du préavis. Le bailleur ne veut pas laisser l'appartement vide et le loue aussitôt à un nouveau locataire. Au moment de restituer le dépôt de garantie, il retient le loyer du dernier mois : après tout, le bail courait encore. Or le nouveau locataire lui a déjà payé ce même mois.

Ce type de litige, nous le voyons régulièrement au cabinet, et chaque partie est en général convaincue d'avoir raison. Dans son arrêt (*nález*) du 15 avril 2026, n° II. ÚS 98/26, la Cour constitutionnelle a expliqué comment les trancher correctement. Selon elle, les juridictions ne peuvent pas écarter le double loyer en se contentant d'invoquer les bonnes mœurs. Le locataire peut s'en défendre, mais il doit recourir à l'instrument précis que lui donne la loi.

L'arrêt a des conséquences concrètes pour le locataire qui part plus tôt comme pour le bailleur qui veut relouer sans interruption. Le litige montre aussi le poids du procès-verbal de remise du logement lors de la restitution du dépôt de garantie.

Ce qui était en jeu

Le contrat de bail portant sur l'appartement avait été conclu pour une durée déterminée, du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021, et permettait, selon la cour d'appel, de mettre fin au bail par un congé écrit. Le 30 avril 2021, la locataire a envoyé son congé par WhatsApp, mais à un seul des deux bailleurs, et le même jour par la poste aux deux ; la lettre est arrivée en mai. Dans son congé, elle indiquait que, comme convenu par téléphone, le bail prenait fin au 31 juillet 2021. Elle a remis l'appartement le 23 juillet 2021 avec un procès-verbal de remise et rendu les dernières clés le 27 juillet 2021.

Les bailleurs ont reloué l'appartement presque aussitôt à un nouveau locataire, qui leur a payé le loyer d'août. Sur un dépôt de garantie de 66 950 CZK, ils n'ont ensuite restitué à la locataire que 4 542,60 CZK. Ils ont imputé le reste : un arriéré de charges (que la locataire a reconnu), le loyer d'août de 29 500 CZK et 30 475 CZK pour la réparation des meubles de cuisine. La locataire a demandé en justice 58 511,80 CZK.

Les juridictions ont conclu que le bail courait encore en août, de sorte que le loyer d'août revenait formellement aux bailleurs. Elles ne le leur ont pourtant pas accordé. Réclamer un loyer à une locataire qui ne pouvait pas utiliser l'appartement, parce qu'un nouveau locataire y habitait et payait pour cela, était selon elles contraire aux bonnes mœurs. Elles ont considéré la rayure sur le plan de travail comme de l'usure normale. Les bailleurs ont donc dû rembourser l'intégralité du montant litigieux avec les intérêts de retard. La Cour suprême a rejeté leur pourvoi (*dovolání*) par une ordonnance du 4 novembre 2025, n° 26 Cdo 1800/2025.

Ce qu'a dit la Cour constitutionnelle

Sur un point, la Cour constitutionnelle a donné raison aux bailleurs : selon elle, les juridictions ont statué de manière arbitraire. Elles se sont servies du principe des bonnes mœurs et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 8 du Code civil tchèque) comme d'un « raccourci » et ont ainsi évité d'examiner réellement l'affaire (points 3 et 30). Or le Code civil prévoit expressément cette situation à l'article 2208, al. 1.

L'arrêt retient quatre conclusions essentielles :

- **La double location est valable.** La Cour constitutionnelle n'a pas remis en cause le point de départ des juridictions, selon lequel la double location n'affecte la validité d'aucun des deux contrats de bail (point 2). Dès son arrêt du 13 septembre 2019, n° II. ÚS 4235/18, elle avait jugé qu'un second contrat de bail ne peut pas être tenu pour nul au seul motif que le bien était déjà loué (point 42), et que la perception d'un double loyer n'est pas interdite par la loi (point 39).
- **Le double loyer n'est pas, en soi, contraire aux bonnes mœurs.** Selon la Cour, la double location « ne libère pas, en elle-même, l'un ou l'autre des locataires de l'obligation de payer le loyer, ni, par conséquent, ne prive le bailleur du droit à un double loyer » (point 32).
- **Le locataire se défend sur le fondement de l'article 2208.** Si un seul des locataires utilise le logement et que l'autre en est de ce fait empêché, « le second locataire peut se prévaloir de la remise du loyer (ou résilier le bail sans préavis) » (point 33).
- **Le droit appartient aux vigilants.** La Cour constitutionnelle a expressément rappelé le principe selon lequel « les droits sont écrits pour les vigilants » (point 35). La remise du loyer (*prominutí nájemného*) n'intervient donc pas d'elle-même ; le locataire doit la demander.

Pourquoi les bailleurs ont-ils malgré tout perdu ? Au cours de la procédure, la locataire avait soutenu qu'elle n'avait pas à payer le mois d'août, puisque le nouveau locataire utilisait l'appartement et payait pour cela. La Cour constitutionnelle l'a interprété en ce sens qu'« à la lumière de l'article 2208 du Code civil, la seule interprétation raisonnable est qu'elle voulait la remise du loyer » (point 42). Les juridictions ont donc commis deux erreurs, mais le résultat a tenu (point 46). La Cour constitutionnelle s'est par conséquent bornée à constater la violation du droit et n'a pas annulé les décisions attaquées, car une nouvelle procédure n'aurait rien apporté aux bailleurs (points 47 et 48).

La Cour a expressément laissé une question de côté : celle de savoir si le bail courait vraiment en août. Elle s'en est tenue à ce qu'avaient retenu les juridictions ordinaires (point 42).

Le locataire qui part plus tôt : ce qu'il faut retenir de l'arrêt

La remise des clés ne met pas fin au bail. Le congé d'un bail d'habitation doit être donné par écrit et parvenir à l'autre partie. Le préavis court à compter du premier jour du mois qui suit la réception du congé (art. 2286, al. 1, du Code civil). Avec un préavis de trois mois, cela signifie que si le congé parvient le 30 avril, le bail prend fin le 31 juillet ; s'il parvient le 2 mai, il ne prend fin que le 31 août. Le jour de l'envoi du congé n'est pas déterminant. Dans le litige décrit, les juridictions sont parties du principe que le bail courait encore en août, alors que le message WhatsApp était parvenu à l'un des bailleurs dès le 30 avril. Signez donc le congé, adressez-le à tous les bailleurs (par exemple aux deux époux ou à tous les copropriétaires) et envoyez-le de façon qu'il arrive avec une bonne marge avant la fin du mois. La manière de rédiger et de notifier le congé est décrite dans notre guide sur le congé d'un bail d'habitation (en tchèque). Un bail à durée déterminée ne peut être résilié par le locataire qu'en cas de changement substantiel des circonstances (art. 2287), sauf si le contrat autorise le congé.

Pour partir plus tôt sans payer, concluez un accord. L'arrangement téléphonique sur la fin du bail, que la locataire mentionnait dans son congé, n'a pas été retenu dans ce litige : les juridictions sont parties du principe que le bail courait encore en août. La voie sûre est un accord écrit de résiliation du bail à la date de remise du logement, signé par le locataire et par le bailleur. Le même document doit aussi régler le sort du dépôt de garantie.

Si le bailleur a reloué le logement, demandez la remise du loyer. Dans cette affaire, la locataire n'a obtenu gain de cause que parce que le tribunal a interprété sa défense comme une demande de remise. Nous déconseillons de compter là-dessus. Écrivez au bailleur qu'à compter de la date à laquelle le nouveau locataire utilise le logement, vous faites valoir la remise du loyer en vertu de l'article 2208, al. 1, du Code civil, parce qu'il vous a empêché d'en faire usage. Le délai est de six mois à compter du jour où vous avez constaté ou auriez pu constater l'obstacle. Si vous faites valoir ce droit plus tard et que le bailleur oppose ce retard, le tribunal ne vous l'accordera pas (art. 2208, al. 3). Si vous l'apprenez alors que le bail court encore, vous pouvez, dans la même lettre, résilier aussi le bail sans préavis (art. 2208, al. 1) ; le bail prend alors fin, et il n'y a plus de litige sur les mois suivants. Le délai de six mois s'applique aussi à la résiliation.

Ce n'est ni le jour de la remise des clés ni celui de l'envoi du congé qui fixe la fin du bail, mais le jour où le congé est parvenu à l'autre partie ; s'il y a plusieurs bailleurs, adressez-le à chacun d'eux. Un congé qui arrive un jour plus tard, à la charnière de deux mois, prolonge le bail d'un mois entier (art. 2286, al. 1, du Code civil).

Le bailleur qui veut relouer tout de suite

La Cour constitutionnelle a confirmé aux bailleurs que le second contrat de bail est valable même si le premier bail est encore en cours, et que demander un double loyer n'est pas, en soi, contraire aux bonnes mœurs. Mais un contrat valable ne signifie pas que le bailleur ne manque à rien : il doit assurer au premier locataire la jouissance paisible du logement pendant toute la durée du bail (art. 2205, let. c), du Code civil). C'est pourquoi, en règle générale, il ne conservera pas le loyer des deux locataires. Celui qui empêche le premier locataire d'utiliser le logement doit s'attendre à ce que celui-ci se prévale de la remise du loyer, et ne recevra alors rien de lui pour cette période. La Cour a certes admis que l'on peut imaginer des cas où le double loyer est fondé (point 34). Pour un logement qu'un seul des locataires peut occuper à un moment donné, nous déconseillons toutefois d'y compter.

Le second risque est le dépôt de garantie. À la fin du bail, le bailleur le restitue et n'y impute que ce que le locataire lui doit au titre du bail (art. 2254, al. 2, du Code civil). S'il retient davantage, il doit la différence avec les intérêts de retard et, en cas de litige, aussi les frais de procédure. Dans l'affaire décrite, l'enjeu était d'un peu moins de 60 000 CZK, mais le litige a duré plus de quatre ans et est passé devant quatre juridictions.

Vous déménagez avant la fin du préavis ? Signez avec le bailleur un accord de résiliation du bail à la date de remise du logement et convenez, dans le même document, de la restitution du dépôt de garantie.
Le bailleur a reloué le logement alors que votre bail courait encore ? Dans les six mois, informez-le par écrit que vous faites valoir la remise du loyer en vertu de l'article 2208, al. 1, du Code civil.
En tant que bailleur, ne retenez pas sur le dépôt de garantie le loyer d'un mois pendant lequel un nouveau locataire habitait déjà le logement et payait. Mettez plutôt fin à l'ancien bail d'un commun accord avant de signer le nouveau contrat.

Une rayure sur le plan de travail : de l'usure normale

Les bailleurs n'ont pas davantage obtenu le second montant, les 30 475 CZK pour les meubles de cuisine. Un expert n'a examiné le plan de travail qu'en décembre 2023, plus de deux ans après la remise du logement, et a relevé plusieurs entailles d'environ 1 mm de profondeur. Le plan de travail ne pouvait pas être réparé, seulement remplacé, mais il restait utilisable, et le fabricant prévoit les rayures dans sa documentation. Le procès-verbal de remise ne mentionnait qu'une seule rayure, et les bailleurs n'ont rien prouvé de plus. Les juridictions en ont donc conclu qu'il s'agissait d'usure normale, dont le locataire ne répond pas (art. 2293, al. 1, du Code civil).

La Cour suprême a précisé que déterminer ce qui relève encore de l'usure normale est une appréciation du tribunal selon les circonstances de l'espèce, que le juge du pourvoi ne remet en cause que si elle est manifestement déraisonnable (ordonnance 26 Cdo 1800/2025, points 10 et 11). La Cour constitutionnelle a rejeté le recours sur ce point comme manifestement infondé (point 26). Il n'en découle pas une règle générale selon laquelle « un défaut esthétique est toujours de l'usure ». Il en découle en revanche le poids du procès-verbal de remise. Ce qui n'y est pas consigné est difficile à prouver par la suite. La manière de rédiger ce procès-verbal est décrite dans notre guide sur le procès-verbal de remise d'un logement (en tchèque).

En bref

Question	Réponse	Disposition
La remise des clés avant la fin du préavis met-elle fin au bail ?	Non, le bail dure jusqu'à la fin du préavis, sauf accord contraire des parties.	Art. 2286, al. 1, du Code civil
Un second contrat de bail portant sur le même bien est-il valable ?	Oui, le contrat n'est pas nul au seul motif que le bien était déjà loué.	II. ÚS 4235/18, point 42 ; II. ÚS 98/26, point 2
Un double loyer est-il, en soi, contraire aux bonnes mœurs ?	Non, la situation est réglée par une disposition précise du droit du bail.	Art. 8 et 2208 du Code civil ; II. ÚS 98/26, points 32 et 35
Que peut faire le locataire que le bailleur a empêché d'utiliser le logement ?	Demander la remise du loyer, ou résilier le bail sans préavis.	Art. 2208, al. 1, du Code civil
Jusqu'à quand le locataire doit-il se prévaloir de la remise ?	Dans les six mois suivant la constatation de l'obstacle ; à défaut, le tribunal ne fait pas droit à sa demande si le bailleur oppose ce retard.	Art. 2208, al. 3, du Code civil
Que peut imputer le bailleur sur le dépôt de garantie ?	Uniquement ce que le locataire lui doit effectivement au titre du bail.	Art. 2254, al. 2, du Code civil
Le locataire paie-t-il l'usure normale du logement ?	Non, il restitue le logement dans l'état où il l'a reçu, compte tenu de l'usure normale.	Art. 2293, al. 1, du Code civil

Votre bailleur ne vous a pas restitué le dépôt de garantie, ou, à l'inverse, vous ne savez pas quoi faire d'un locataire parti plus tôt ? Envoyez-nous le contrat de bail, le congé, le procès-verbal de remise et la correspondance. Nous calculerons à quelle date le bail a pris fin et ce que chacun peut imputer, et préparerons une lettre à l'autre partie ou une demande en justice. Nous traitons les baux d'habitation dans le cadre de notre pratique en droit immobilier. Écrivez-nous.

Conclusion

L'arrêt II. ÚS 98/26 ne change pas grand-chose à l'issue des litiges sur le double loyer. Il change en revanche le chemin qui y mène : le tribunal ne doit pas statuer selon ce qui est « convenable », mais en application de l'article 2208 du Code civil. Le locataire qui part plus tôt ne devrait donc pas compter sur le tribunal pour écarter de lui-même le double loyer. Il doit demander la remise à temps et expressément.

La solution la moins coûteuse est d'ailleurs la même pour les deux parties : un bref accord écrit de résiliation du bail à la date de remise du logement. Il épargne un litige qui, sinon, traîne pendant des années pour un seul mois de loyer.

Sources

- Loi n° 89/2012 Rec., Code civil, art. 8, 2205, 2208, 2254, 2286, 2287 et 2293 (version en vigueur depuis le 1er janvier 2026).
- Arrêt de la Cour constitutionnelle du 15 avril 2026, n° II. ÚS 98/26.
- Arrêt de la Cour constitutionnelle du 13 septembre 2019, n° II. ÚS 4235/18.
- Ordonnance de la Cour suprême du 4 novembre 2025, n° 26 Cdo 1800/2025.

Cet article a un caractère informatif et ne constitue pas un conseil juridique. Il repose sur l'état du droit à la date de publication ; pour un bail donné, ce qui compte est le texte du contrat de bail, le jour de la notification du congé et ce que les parties ont confirmé par écrit lors de la remise du logement.

Double loyer : qui paie quand un nouveau locataire occupe déjà le logement

L'équipe IUSTORIA · Publié 5/11/2026

https://www.iustoria.cz/fr/blog/double-loyer-quand-un-nouveau-locataire-occupe-deja-le-logement/

Ce texte est protégé par le droit d'auteur. Le partage du document entier et non modifié est bienvenu ; la reprise d'extraits dans d'autres textes suppose la citation de la source. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.