

Absence de restitution de toutes les clés et indemnité d'occupation

dimanche 8 mars 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Le locataire gardant en sa possession un double des clés après avoir restitué les locaux est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la remise effective de toutes les clés en leur possession.

En l'espèce, pour rejeter la demande de paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 28 septembre 2010 ainsi que la demande de dommages-intérêts, la cour d'appel retient que les locataires ont vidé les lieux le 31 mai 2010, adressé le 22 juin 2010 à la SCI une lettre par laquelle ils demandaient un rendez-vous aux fins de restitution des clés.

Il ressort d'une attestation que la locataire avait laissé les clefs sous le paillason en l'absence de représentants de la SCI au rendez-vous, que la SCI avait connaissance de l'entière libération et de la mise à sa disposition des lieux loués, qu'elle avait repris le jeu de clefs laissé sur place et fait procéder à des travaux de jardinage les 12 et 15 juillet 2010.

Ainsi, la détention du double des clefs conservée par les locataires jusqu'à leur vaine offre de restitution du 22 juin était sans incidence sur la reprise de possession effective des lieux loués par la bailleuse.

Mais, en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une remise des clefs au bailleur en personne ou à un mandataire dûment habilité à les recevoir, la cour d'appel a violé l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 selon lequel à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

La cour de cassation a donc cassé la décision.

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 18 novembre 2014 n°13-20544