

Obligation de délivrance et remise des clés au locataire

dimanche 8 janvier 2017, par Gabriel Neu-Janicki

Dans le cadre d'un bail commercial, dès lors que le preneur est à l'origine de l'absence de remise des clés, il ne peut obtenir la résolution du contrat de bail pour manquement de la bailleuse à l'obligation de délivrance

En l'espèce, la société G... a donné à bail commercial divers locaux à usage de bureaux à la société P... à compter du 1er juin 2012.

Le 25 mai 2012, la société P... a versé le montant du dépôt de garantie, et le même jour, le mandataire de la bailleuse a confirmé à la société P... un rendez-vous le 1er juin 2012 dans les locaux loués pour un état des lieux et une remise des clés et des locaux.

La société P..., abandonnant son projet d'installer ses bureaux dans les locaux, a sollicité une résiliation amiable du bail commercial.

Après avoir délivré un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire, la bailleuse a assigné la locataire en résiliation du bail et condamnation au paiement des loyers.

Attendu que, pour prononcer la résiliation du bail à effet du 1er juin 2012 aux torts réciproques des parties, la cour d'appel retient que la société G..., qui justifie qu'un rendez-vous a été pris pour la remise des clés du local mais ne démontre ni que ce rendez-vous s'est tenu ni que les clés ont été effectivement remises et à qui il appartenait de délivrer à la société P.... une mise en demeure ou une sommation de prendre possession des clés, a ainsi commis une faute dans l'exécution de ses obligations ;

Cette décision est cassée.

En effet, après avoir constaté que la société P..., qui avait, avant la date d'effet du bail, abandonné son projet et proposé à la société bailleuse une résiliation amiable, ne contestait pas qu'elle ne s'était pas rendue au rendez-vous fixé au jour de la prise d'effet du bail pour la remise des clés et des locaux, sans en demander le report, la cour d'appel qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, si la société P... n'était pas à l'origine de l'absence de remise des clés, ce dont il résultait qu'elle ne pouvait obtenir la résolution du contrat de bail pour manquement de la bailleuse à l'obligation de délivrance, n'a pas donné de base légale à sa décision

En effet, la délivrance de la chose louée passe par la remise des clés au locataire, ce qui aurait dû être fait au jour fixé pour l'état des lieux.

À ce jour cependant, le locataire ne s'est pas présenté car entre la date de signature du contrat et celle de sa prise d'effet, il a renoncé à son projet d'installer ses bureaux dans les locaux loués et a tenté d'obtenir une résiliation amiable du bail, que le bailleur a refusé.

Ce dernier a, au contraire, exigé de sa part le paiement des loyers dus depuis le jour où la remise des clés lui aurait permis la jouissance effective des lieux.

La cassation était inévitable car le bailleur satisfait à son obligation de délivrance en permettant au preneur d'entrer en possession de la chose, notamment en fixant un rendez-vous aux fins de remise des clés des lieux loués.

Dans la mesure où le locataire ne contestait pas ces faits, avait lui-même refusé d'occuper les locaux loués et proposé de négocier une résiliation amiable, il ne pouvait être reproché au bailleur un défaut de délivrance dont il était à l'origine. Dans un tel contexte, le bailleur n'est pas tenu de contraindre le preneur à entrer en possession.

Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 20 octobre 2016 n° 15-19533