

## Résiliation du bail par remise des clés aux voisins !

dimanche 28 mars 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Par une décision très motivée en éléments de faits, la cour d'appel de Colmar a considéré que le preneur pouvait résilier le bail commercial en dehors d'une période triennale en remettant les clés à son voisin dès lors que le bailleur a repris possession des lieux en vue de l'exploitation d'une activité.

Cette décision semble venir en contradiction de la décision rendue par la Cour de Cassation récemment rappelant qu'en l'absence de délivrance d'un congé régulier donné par la locataire, six mois à l'avance, le bailleur a le droit d'obtenir le paiement des loyers jusqu'au terme de la période contractuelle et ce même s'il reloue les locaux sur cette même période. ([Cour de cassation, 3e chambre civile, 10 Septembre 2020 n°19-16.184](#))

En l'espèce, la Cour d'appel a considéré que s'il est vrai que le preneur n'a pas délivré congé pour l'issue de la période triennale, il n'en demeure pas moins, qu'il caractérise une résiliation par consentement mutuel du bail commercial.

Le fait que le preneur ait quitté les lieux sans état des lieux de sortie et en remettant les clés à un voisin est sans incidence.

L'acceptation de l'offre de résiliation par le bailleur s'induit de la reprise de possession des lieux en vue de l'exploitation d'une activité.

En effet, le bailleur a commencé à exploiter dans les lieux une autre activité objet d'une immatriculation et d'une prise en compte par l'administration fiscale.

En outre il avait sollicité une autorisation de travaux afin d'aménager les locaux.

La fin du bail peut dans ces conditions être fixée à la date de souscription d'un abonnement d'électricité pour les besoins de cette nouvelle exploitation.

L'obligation de paiement du loyer de l'ancien preneur s'achevait donc à cette date.

**Cour d'appel, Colmar, 1re chambre civile, section A, 15 Mars 2021 n°18/02665**