



Des obligations à la charge du locataire même après la remise des clés

publié le 18/09/2014, vu 4087 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Cour de cassation, civile 3ème, 9 avril 2013, pourvoi n°12-12.817

Un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 9 avril 2013, rappelle les obligations pesant sur le locataire même après la remise des clés à son bailleur lorsqu'il restitue le logement loué en fin de bail.

A cause de problèmes de santé, un locataire a été contraint de quitter le logement loué.

Le bail d'habitation prend fin. Il est alors réclamé en justice au propriétaire la restitution du dépôt de garantie et le remboursement du prix du fuel restant.

De son côté, le propriétaire a demandé la condamnation du locataire à lui payer plusieurs sommes, à savoir les soldes de loyers, les charges, les travaux de réfection, la moitié du coût de l'état des lieux de sortie ainsi que le montant prévu par la clause pénale insérée dans le bail.

Le bailleur est initialement débouté de l'ensemble de ses demandes dans la mesure où il ne justifiait d'aucun trouble lui ayant porté nuisance et que le preneur lui avait retourné les clés sans réserve.

Par un arrêt de censure notamment au visa de l'article 1152 du code civil, la Cour de cassation reproche aux juges du fond de ne pas avoir recherché si « *la peine prévue [par la clause pénale] était manifestement excessive* ».

Tout bail peut stipuler une clause pénale, à savoir une indemnité en cas d'inexécution par un contractant d'une de ses obligations contractuelles. Mais, conformément au droit commun, le juge a la faculté d'en modérer ou augmenter le montant si elle paraît manifestement excessive ou dérisoire sur le fondement de l'article 1152 du code civil.

L'arrêt de censure vise également les articles 1134 du code civil et 7 de la loi du 6 juillet 1989. Sur leur fondement, la Cour de cassation estime que « *l'acceptation de la restitution des clés n'emporte pas renonciation certaine et non équivoque du bailleur à réclamer au preneur une remise en état des lieux loués* ».

Malgré la restitution des clés, le preneur doit encore rendre compte des dégradations et pertes survenues au cours de l'exécution du bail.

Si le bailleur consent sans réserve à la remise des clés par son locataire, il demeure en mesure de réclamer au preneur le coût des travaux de remise en état des lieux et le paiement des loyers ou charges impayés.

Cette solution n'est guère nouvelle. Il avait déjà été reconnu par la Cour de cassation que la

seule acceptation de la remise des clés n'établit que la libération des lieux, mais ne suffit pas à caractériser la renonciation non équivoque du bailleur aux loyers dus par les locataires jusqu'au terme du délai de préavis (Cour de cassation, civile 3ème, 1er juillet 2003, pourvoi n° 02-15.569).

L'arrêt commenté a également pour intérêt de rappeler la teneur de l'article 15 I. alinéa 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Lorsque le preneur est âgé de plus de 70 ans et rencontre des problèmes de santé le contraignant à déménager, il bénéficie d'un délai de préavis raccourci à un mois pour résilier le bail par opposition au délai de droit commun de trois mois.

Dans cette hypothèse, il incombe au preneur de prouver son état de santé, par exemple, en produisant un certificat médical.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com