Image not found or type unknown

La restitution des clés en matière de bail d’habitation

publié le **20/10/2011**, vu **187915 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La restitution des clés constitue une étape importante lorsque le bail prend fin et que le locataire quitte les lieux. Elle symbolise la restitution de la jouissance de la chose louée. Elle doit avoir lieu à l'expiration du bail c'est-à-dire à la date pour laquelle le locataire a donné congé ou a reçu congé de son bailleur, en respectant les préavis généralement prévus par la loi. Cependant, cette remise peut susciter des conflits entre le bailleur et le locataire car il arrive en pratique que les clés ne soient pas restituées dans les délais précités, soit parce qu'elles sont rendues de manière tardive, soit parce qu'elles le sont de manière anticipée ou lorsque les clés ont été perdues.. La remise des clés doit être faite selon des modalités matérielles et temporelles strictes qui sont prévues par la loi. La restitution des locaux doit se faire au propriétaire ou à son mandataire, une agence immobilière le plus souvent. Les clés étant portables et non quérables, leur remise n'est efficace que lorsqu'elle est réalisée de manière intégrale et en temps utiles, en mains propres auprès du bailleur ou, sous certaines conditions, auprès de son mandataire. Un important contentieux s'est devéloppé sur la remise des clés car le bailleur pourra continuer à réclamer des loyers s'il estime que la libération des lieux n'est pas effective.

La restitution des clés constitue une étape importante lorsque le bail prend fin et que le locataire quitte les lieux. Elle symbolise la restitution de la jouissance de la chose louée.

Elle doit avoir lieu à l'expiration du bail , c'est-à-dire à la date pour laquelle le locataire a donné congé ou a reçu congé de son bailleur, en respectant les préavis généralement prévus par la loi.

Cependant, cette remise peut susciter des conflits entre le bailleur et le locataire car il arrive en pratique que les clés ne soient pas restituées dans les délais précités, soit parce qu'elles sont rendues de manière tardive, soit parce qu'elles le sont de manière anticipée ou lorsque les clés ont été perdues..

La remise des clés doit être faite selon des modalités matérielles et temporelles strictes qui sont prévues par la loi.

Un appartement ne peut, en effet, être considéré comme juridiquement libre d'occupation qu'à la date de remise des clés.

La restitution des locaux doit se faire au propriétaire ou à son mandataire, une agence immobilière le plus souvent.

Les clés étant portables et non quérables, leur remise n'est efficace que lorsqu'elle est réalisée de manière intégrale et en temps utiles, en mains propres auprès du bailleur ou, sous certaines conditions, auprès de son mandataire.

Dans ce dernier cas, la restitution des clés entre les mains du mandataire du bailleur n'est

libératoire par principe que si le mandataire a été dûment habilité par le bailleur, sauf à prouver l'existence d'un mandat apparent.

Cette remise devra être faite également en main propre.

Il faut savoir qu'il n'appartient pas au bailleur de venir les récupérer.

Ainsi, n'a pas respecté son obligation, le locataire qui a remis les clés à la concierge qui est une salariée et dont rien ne démontre qu'elle aurait reçu mandat spécial de les recevoir Versailles, 1re ch., 19 mars 1999, Juris-Data n° 1999-040758).

La même solution s'impose pour les clés remises à une agence immobilière qui n'était pas mandatée pour assurer la gestion de la location.

Il a néanmoins pu être admis que le locataire pourrait invoquer l'existence d'un mandat apparent lorsque le preneur aura remis les clés au gardien de l'immeuble, même si ce dernier n'était pas mandaté par le bailleur, dès lors qu'il a pu paraître comme tel aux yeux du locataire en raison du fait que les clés lui avaient été remises le jour de la prise de possession des lieux par cette même personne (Paris, 6e ch. B, 20 nov. 1997).

La restitution tardive des clés

Tant que la remise des clés n'a pas été effectuée, et même si le locataire a quitté les lieux, celui-ci reste tenu du paiement d'indemnités d'occupation, des dégradations causées à la chose et, plus généralement, de toutes les obligations du bail.

Ainsi, une remise de clés au bailleur six jours après la fin du bail, alors que le locataire ne justifie pas que la non- reprise des lieux à une date antérieure serait imputable au propriétaire et notamment que lui-même aurait sollicité en vain un rendez-vous plus rapide pour rendre les clés, le rend redevable du paiement du loyer pour les six jours en cause

La restitution anticipée des clés

Elle ne permet pas au locataire d'échapper aux obligations nées du bail.

Ainsi, après avoir observé que l'appartement n'avait pas été reloué entre-temps, une cour d'appel a estimé que l'obligation du preneur au paiement des loyers du jour de la remise des clés jusqu'à l'expiration du délai de préavis de trois mois était justifiée (Paris, 14e ch. C, 26 janv. 1996, Juris-Data n° 1996-020122).

Cependant, lorsque le congé émane du preneur et que les clés ont été restituées avant la fin du délai de préavis, le preneur n'est plus redevable du loyer ni des charges si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur en application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989.

Le principe de la restitution intégrale

La restitution doit être intégrale c'est-à-dire porter sur la totalité des locaux loués ce qui implique que la restitution soit entière. L'intégralité des clés doit être restituée au bailleur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ainsi, la locataire qui a laissé son concubin dans les lieux et n'a remis que ses propres clés, laissant les autres à la disposition de ce dernier, a manqué à ses obligations contractuelles et doit réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du non-paiement des loyers par le concubin (Bordeaux, 5e ch., 22 juin 1989, Juris-Data n° 1989-043889).

La charge de la preuve de la restitution des clés

La preuve de la restitution des clés au bailleur incombe au locataire sortant qui ne peut se prévaloir d'un envoi des clés en lettre recommandée pour se décharger de toute responsabilité envers le propriétaire.

C'est l'article 1415, alinéa 2, du code civil qui dispose que « celui qui se prétend libéré de l'exécution d'une obligation doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En effet, il est de jurisprudence constante que « le locataire qui ne démontre pas avoir restitué les clés doit être condamné à rembourser au bailleur les sommes qu'il a exposées pour récupérer le bien loué » (Pau, 2e ch. 1, 15 janv. 2009, Juris-Data n° 2009-008412).

En pratique, le preneur sera bien avisé de restituer les clés en mains propres au bailleur ou à son mandataire dûment habilité contre récépissé mentionnant que l'intégralité des clés a bien été restituée.

Ainsi le locataire sortant aura la preuve, d'une part, que les clés ont bien été rendues, et, d'autre part, que la restitution a été totale.

Indiquer la date de restitution des clés sur le récépissé permettra d'établir de manière certaine que ces dernières ont bien été remises dans les délais.

Enfin, il faut savoir également que le bailleur ne pourrait refuser abusivement de recevoir les clés afin de retenir le dépôt de garantie.

Je me tiens à votre disposition pour tous contentieux.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés