

## **Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 février 2011, RG numéro 09/01396**

Romain Loir

► **To cite this version:**

Romain Loir. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 février 2011, RG numéro 09/01396. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2011, pp.114-115. hal-02623041

**HAL Id: hal-02623041**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02623041>**

Submitted on 26 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **1.4 CONTRATS SPECIAUX**

### **1.4.2 Contrats spéciaux – Le bail**

#### **Bail – Remise des clés – Refus du bailleur – Indemnité d’occupation**

Cour d’appel de Saint-Denis de La Réunion, 04 février 2011, RG n°09/01396

*Romain LOIR, Maître de conférences en droit privé à l’Université de La Réunion, Co-directeur du Master 2 Droit des affaires.*

En fin de bail, les parties peuvent se mettre d’accord pour conclure un nouveau contrat de location. Il est également fréquent que le locataire se maintienne dans les lieux sans opposition du bailleur, et que le bail soit ainsi tacitement reconduit.

Évidemment, il est des situations plus conflictuelles. Il arrive ainsi fréquemment que le preneur demeure dans les lieux contre la volonté du propriétaire. Mais il arrive aussi que le bailleur refuse de reprendre possession des locaux loués, malgré la volonté contraire du locataire. Pour preuve, l’affaire ayant donné lieu à cet arrêt de la Cour d’appel de Saint-Denis du 04 février 2011.

En l’espèce, une société civile immobilière avait donné une location à une coopérative agricole un local commercial. Le bail avait été signé le 1<sup>er</sup> septembre 1993. Par la suite, un second bail concernant un autre local à usage d’habitation était intervenu entre les mêmes parties, le 1<sup>er</sup> mars 1994.

Le bail prit fin le 30 septembre 2003. Le locataire libéra les lieux, mais conserva les clés jusqu’au 20 novembre 2003, afin d’effectuer un certain nombre de réparations locatives. C’est à compter de cette dernière date qu’il se heurta au refus du bailleur de recevoir les clés, la remise de celles-ci n’ayant finalement lieu qu’en janvier 2004.

Un long procès s’engagea alors. Devant la Cour d’appel de Saint-Denis, statuant sur renvoi après cassation, le bailleur demanda la condamnation de son ancien locataire au paiement d’une indemnité d’occupation couvrant la période comprise entre la date de résiliation du bail et le jour de la remise des clés. Pour justifier son refus de recevoir les clés plus tôt, il fit valoir qu’aucun état contradictoire des lieux n’avait été établi.

Par une décision pleine de bon sens, la Cour d’appel de Saint-Denis répond à cette argumentation de la façon suivante :

« Attendu qu’à l’expiration du bail, le bailleur est tenu de reprendre la chose louée ; qu’il ne saurait prolonger la durée d’occupation des locaux par le locataire en lui imposant leur remise en état ou l’établissement d’un état contradictoire de ces mêmes locaux d’autant que l’absence d’état des lieux à la sortie du locataire s’interprétera, en tout état de cause, contre le locataire ;

Attendu que le refus de la SCI de reprendre possession des locaux loués n'était donc pas légitime et elle est mal fondée à réclamer une indemnité d'occupation pour la période postérieure à l'offre de restitution des clés faite par le locataire ».

De façon cohérente, la Cour d'appel décide cependant d'allouer une indemnité d'occupation au bailleur au titre de la période comprise entre la date de résiliation du bail et celle de l'offre de remise des clés, soit le 20 novembre 2003.

Cette solution s'inscrit dans la lignée de quelques décisions antérieures de la Cour de cassation (3<sup>ème</sup> Civ. 20 janvier 2009, pourvoi n°07-20922 ; Soc. 14 mars 2002, pourvoi n°00-13277).