

Résumé et analyse

Restitution de la chose louée ; avis des défauts ; délai

Proposition de citation :

Art. 264, 267, 267a CO

Carole Aubert, Notion de la restitution complète et définitive des lieux (art. 264 CO) – relation avec l'avis des défauts (art. 267 CO), Newsletter Bail.ch Mars 2014

Notion de la restitution complète et définitive des lieux (art. 264 CO) – relation avec l'avis des défauts (art. 267 CO)

Carole Aubert

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt discute la notion de restitution complète et effective des locaux par le locataire à la fin du bail (art. 267 CO) et celle de l'exigence d'avis immédiat des défauts par le bailleur lors de la restitution de la chose louée (art. 267a CO), en particulier lorsque le locataire a restitué les clés et qu'une séance d'état des lieux est effectuée plus tard (*in casu* : plus de deux mois plus tard).

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer commercial en 2006, qui pouvait être résilié pour le 31 mars 2009 en respectant un préavis de six mois, puis tous les deux ans, soit pour le 31 mars 2011, 31 mars 2013 et ainsi de suite. En février 2010, la locataire a présenté au bailleur une société disposée à reprendre le contrat avec effet au 1^{er} avril 2010. Le bailleur s'y est opposé, au motif que la candidate n'offrait pas des conditions de solvabilité suffisantes. Le 23 avril 2010, la locataire a réaffirmé son intention de résilier le bail de manière anticipée et déclaré qu'elle se considérait libérée de ses obligations dès le 1^{er} juin 2010. Elle a suggéré qu'un état des lieux soit effectué au plus tard le 31 mai 2010. Le 19 mai, elle a demandé la fixation d'une date pour l'état des lieux en précisant qu'à défaut de réaction, elle restituerait les clés le 31 mai. A la date annoncée, soit le 31 mai 2010, la locataire a libéré les locaux et remis les clés à la régie chargée de gérer l'immeuble.

Le 9 août 2010, une réunion s'est tenue dans les locaux, en présence notamment du bailleur et de deux représentants de la locataire. Cette séance avait pour but d'établir un état des lieux de sortie. Le procès-verbal établi sur place mentionnait des travaux à la charge de la locataire. Il ne comportait aucune signature pour le compte de celle-ci. Le 11 août 2010, le bailleur a adressé ce document à la locataire, qui a confirmé son refus de signer au motif que l'état des lieux avait été fait tardivement, et que les dégradations constatées provenaient de l'usure normale des locaux. Le bailleur a mandaté un huissier qui a établi un nouvel état des lieux le 13 août 2010. Après que le bailleur eut procédé à des travaux, les locaux ont été reloués dès le 1^{er} octobre 2010.

Par jugement du 2 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a constaté que la locataire était libérée de ses obligations à compter du 30 septembre 2010. Il l'a condamnée à payer au bailleur les loyers et charges pour les mois de juin à septembre 2010 ainsi que CHF 1'000.- pour les frais de recherche d'un nouveau locataire. Il a rejeté les conclusions reconventionnelles du

bailleur tendant au paiement des loyers jusqu'au 15 novembre 2010, des frais de constat par huissier, de CHF 45'366.30 pour les travaux de remise en état des locaux et de CHF 5'616.70 pour les frais de recherche d'un nouveau locataire. S'agissant des frais de remise en état, le tribunal a jugé que l'avis de défauts était tardif. Le bailleur avait récupéré la jouissance exclusive des locaux le 31 mai 2010, date à laquelle toutes les clés avaient été restituées à la régie. Les locaux avaient été vidés de tout meuble, objet ou accessoire, à l'exception d'un carton et de quelques câbles électriques laissés dans le local informatique. En procédant à un état des lieux le 9 août 2010, alors qu'il pouvait disposer des locaux depuis plus de deux mois, le bailleur n'avait pas respecté l'incombrance découlant de l'art. 267a CO. En conséquence, il était déchu du droit de réclamer le remboursement des travaux. Quant aux frais d'huissier, ils avaient été engagés en vain.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a rejeté l'appel et confirmé la décision attaquée par arrêt du 7 août 2013.

Le bailleur saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, dans lequel il conclut principalement à l'annulation de l'arrêt et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour qu'elle rende une nouvelle décision; à titre subsidiaire, il reprend les conclusions formulées en appel. Le TF a rejeté le recours pour les motifs suivants.

B. Le droit

Les parties se placent sur le plan de l'art. 264 CO, qui suppose que le locataire manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose au bailleur de façon anticipée. Le locataire doit ainsi procéder effectivement à la restitution complète et définitive. Il ne peut se contenter de laisser les locaux vides et inoccupés, mais doit en remettre les clés au bailleur. La restitution se fait donc par la remise de la chose même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur. Ainsi, lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire. En vertu de l'art. 267 al. 1 CO, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. La loi ne définit pas l'acte de restitution en soi, mais précise partiellement quelle qualité doit revêtir la chose louée lorsqu'elle est restituée.

Le locataire qui enfreint ses devoirs en matière de restitution découlant de l'art. 267 al. 1 CO doit des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Le bailleur peut notamment obtenir le remboursement des frais qu'il a dû assumer si le locataire a omis de vider et/ou de nettoyer les locaux; en effet, l'on attend en principe du locataire qu'il vide entièrement les locaux et les nettoie.

En l'occurrence, la locataire a signifié clairement au bailleur son intention de quitter les locaux de façon anticipée: l'intention de la locataire de restituer les locaux a été clairement exprimée et suivie d'actes concrets, car elle a restitué l'intégralité des clés à la régie pour la date annoncée pour laquelle elle s'estimait libérée. Elle a en outre vidé les lieux. Selon la cour cantonale, il n'a pas pu être démontré à qui appartenait les quelques objets trouvés dans un local, et ces derniers ne sauraient en aucun cas faire douter de la volonté de la locataire de quitter les lieux. Dans ce contexte, le bailleur qui avait recouvré la maîtrise exclusive de la chose louée devait procéder à la vérification de son état pour dénoncer d'éventuels manquements de la locataire. La présence des objets pouvait tout au plus engager la responsabilité contractuelle de la locataire pour d'éventuels frais d'enlèvement, que le recourant n'a pas fait valoir.

L'art. 267a CO dispose que lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond. Si le bailleur néglige de le faire, le locataire est déchargé de toute responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de défauts qui ne pouvaient pas être découverts à l'aide des vérifications usuelles. Si le bailleur découvre plus tard des défauts de ce genre, il doit les signaler immédiatement au locataire.

Le Tribunal fédéral examine les différents avis de la doctrine quant à la notion de vérification et d'avis immédiat. En l'occurrence, le Tribunal fédéral admet que la locataire a effectivement restitué la chose louée en remettant à la régie la totalité des clés le 31 mai 2010. Le simple fait que la locataire ait accepté deux mois plus tard de fixer une réunion « a[yan]t pour but d'établir un état des lieux de sortie », puis ait participé quelques jours plus tard à une telle séance, ne permettait pas d'inférer qu'elle renonçait ainsi à invoquer la tardiveté de la vérification et de l'avis des défauts. En effet, il s'était ainsi écoulé un peu plus de deux mois entre la remise des clés et l'état des lieux, respectivement l'avis des défauts.

En bref, la Cour de justice n'a pas enfreint le droit fédéral en considérant que la vérification de la chose louée, et partant l'avis des défauts étaient intervenus tardivement. Un tel cas de figure prive le bailleur du droit de rechercher le locataire en responsabilité pour d'éventuels défauts.

III. Analyse

En l'espèce, cet arrêt met clairement en lumière la dichotomie entre la restitution des locaux loués et la fin du bail, deux notions distinctes avec leurs conséquences juridiques propres.

On souligne que la restitution des locaux commerciaux s'opérait ici dans le cadre de l'art. 264 CO, et non d'un transfert de bail au sens de l'art. 263 CO. Cette différence est importante, à mesure que l'art. 264 CO impose que le locataire restitue les locaux loués contrairement à l'art. 263 CO où le locataire transfère le bail existant en raison souvent de la vente parallèle du fonds de commerce.

La restitution des locaux par le locataire exige de ce dernier d'une part qu'il manifeste clairement et sans ambiguïté son intention de restituer la chose au bailleur de façon anticipée¹ et que d'autre part il procède effectivement à la restitution complète et définitive par la remise des clés. Le TF a déjà eu l'occasion de trancher qu'il fallait la restitution de toutes les clés², en particulier s'il existait un désaccord sur la libération du locataire.

Cet arrêt nous enseigne que la restitution des locaux (et son corollaire la vérification de la chose louée au sens des art. 267a CO) est indépendante de la fin effective du bail: en l'espèce, les parties étaient en litige sur le fait de savoir si le candidat présenté remplissait les exigences de l'art. 264 CO et devait être considéré comme acceptable ou non. En effet, en instance inférieure, le locataire a été condamné à payer les loyers jusqu'à la date de relocation effective des locaux, soit fin septembre 2010. Même si cette question n'était plus litigieuse au stade du Tribunal fédéral, elle a joué un rôle dans le cas d'espèce. En effet, par précaution, le locataire avait procédé à une restitution effective et complète des locaux loués en remettant la totalité des clés à la régie à la date pour laquelle il estimait être libéré. S'il avait conservé les moyens de possession des locaux, la première des deux conditions préalables de l'art. 264 CO n'aurait en effet pas été remplie et il n'aurait pu être libéré.

Toutefois, même si les conditions « de fond » de la libération anticipée ne sont pas remplies (candidat qui se désiste ou qui ne remplit pas les conditions légales), il n'en demeure pas moins que la restitution effective et complète des locaux loués oblige le bailleur à respecter ses incombances en matière de vérification et d'avis des défauts.

Le Tribunal fédéral retient dès lors que dès que la restitution des locaux a eu lieu, le bailleur a alors l'obligation de procéder à la vérification de la chose et aviser immédiatement le locataire des éventuels défauts dont il répond et donc ceci indépendamment de la fin effective du bail. Celui-ci rappelle dans son arrêt que le délai dans lequel la vérification et l'avis des défauts doivent intervenir dépend des circonstances du cas d'espèce mais relève toutefois que fixer une séance qualifiée « d'état des lieux » deux mois après la restitution des lieux (mais avant la fin effective du bail qui a eu

¹ TF, DB 2000 N13 ; TF, arrêt du 07.08.2008, 4A_220/2008

² TF, arrêt du 26 mars 2007, 4C.446/2006, DB 2008 N13

lieu le 30 septembre 2010 !) est tardive, la participation volontaire du locataire à cette séance n'impliquant pas une renonciation tacite de ce dernier à invoquer la péremption des droits du bailleur à exiger la remise en état.