

Restitution du dépôt de garantie dans un bail professionnel, restitution des clés et mandat apparent

Restitution du dépôt de garantie dans un bail professionnel, restitution des clés et mandat apparent

Mon client était titulaire d'un bail professionnel pour l'activité d'agent d'assurances.

Il quitte les lieux après avoir donné congé, mais ne restitue les clés que de manière quelque peu informelle, les remettant à l'agence immobilière voisine, sans établissement d'un état des lieux de sortie.

Le bailleur conteste, prétendant que l'agence immobilière n'a pris les clés que pour faire visiter les lieux à un futur locataire, et que par conséquent il n'a pas été valablement mis fin au bail. Il refuse de restituer le dépôt de garantie et demande de plus paiement d'une indemnité d'occupation.

J'ai obtenu condamnation du bailleur à la restitution du dépôt de garantie :

□ Il est de jurisprudence bien établie que c'est la restitution des clés qui vaut restitution des lieux ; par conséquent fin du bail et de la dette de loyers.

Aussi, par exemple n'envoyez pas des clés par la poste, ne les confiez pas à un voisin : à défaut de preuve de la restitution, le loyer continue à courir !

□ J'ai invoqué la théorie du mandat apparent : si une agence a pris les clés, mon client était fondé à croire qu'elle avait reçu mandat du bailleur de les récupérer et que cela valait fin du bail.

Le fait prétendu par le bailleur que ce n'était que pour faire visiter les lieux par un futur locataire n'était pas opposable à mon client, mais ne concernait que les relations bailleur - agence immobilière.

Le tribunal m'a donné raison en ces termes :

« Vu le contexte et le fait que l'agence ait acceptée les clés, Monsieur X. a pu légitimement croire que l'agence, qui était chargée de rechercher un nouveau locataire, avait également pouvoir de recevoir les clés du local litigieux ».