



L'introduction forcée du bailleur dans les locaux loués

publié le **05/12/2016**, vu **4192 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Il n'est pas rare que des locataires se plaignent des intrusions de leur bailleur dans les locaux loués. Si le bailleur a le droit de détenir un jeu de clés permettant l'accès aux locaux loués, celui-ci n'a pas le droit de s'introduire chez son locataire sans le consentement de ce dernier.

Ce principe s'applique même en cas d'urgence (par exemple, en cas de dégâts des eaux).

Par ailleurs, ce principe d'interdiction au bailleur de s'introduire dans les locaux loués s'applique quand bien même le bail serait arrivé à expiration dès lors que locataire n'a pas encore remis les clés (Crim., 23 octobre 1991, n°91-80539).

Ainsi, seule la remise des clés par le locataire au bailleur fait tomber cette interdiction.

En effet, conformément à l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

Dès lors, en s'introduisant de manière forcée chez son locataire, le bailleur manque à une de ses obligations contractuelles.

Si le locataire parvient à démontrer que ce manquement contractuel lui a causé un préjudice, le bailleur peut être condamné à réparer ce préjudice en lui versant des dommages et intérêts.

La seule preuve de l'introduction du bailleur dans les locaux loués en l'absence de consentement du locataire suffit.

En effet, il n'est pas nécessaire d'apporter la preuve d'une intention de nuire du bailleur (Civ 3^{ème}, 25 février 2004, n° 02-18081).

En outre, la jurisprudence s'appuie, pour condamner le bailleur à indemniser le locataire, sur l'alinéa 1^{er} de l'article 9 du Code civil qui dispose : « chacun a droit au respect de sa vie privée » (Civ 3^{ème}, 25 février 2004, n° 02-18081).

Par ailleurs, le fait pour le bailleur de s'introduire frauduleusement dans le domicile de son locataire constitue un délit qualifié de « violation de domicile ».

Ainsi, l'article 226-4 alinéa 1^{er} du code pénal prévoit que : « l'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende ».

Ainsi, si le locataire parvient à apporter la preuve que son bailleur s'est introduit chez lui, le bailleur pourra être pénalement sanctionné.

En somme, le locataire peut être indemnisé du préjudice subi du fait de la violation de son domicile et obtenir la condamnation pénale du bailleur à la condition d'apporter la preuve des agissements du bailleur.

Etant donné qu'il s'agit d'un fait juridique, cette preuve peut être apportée par tout moyen.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com