

Le bailleur est- il responsable des troubles de fait causés par ses autres locataires ?

Jurisprudence publié le 15/03/2019, vu 1359 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il arrive que le bailleur d'un immeuble soit poursuivi par un de ses locataires , en raison des troubles commis par un autre locataire situé dans le même immeuble. Il conviendra de faire la lumière sur les conditions de mise en œuvre de la responsabilité du bailleur dans de telles circonstances.

Le bailleur est- il responsable des troubles de fait causés par ses autres locataires ?

Il arrive que le bailleur d'un immeuble soit poursuivi par un de ses locataires , en raison des troubles commis par un autre locataire situé dans le même immeuble.

À responsabilité du bailleur dans de telles circonstances.

A/ La responsabilité du bailleur en cas de fait d'un colocataire

Il a été jugé que le bailleur est responsable des troubles de fait causés par un autre de ses locataires résidant dans le même immeuble.

Le bailleur est responsable des troubles et abus qui peuvent se produire entre locataires habitant un même immeuble lorsque ces agissements excèdent les inconvénients normaux qui résultent du voisinage.

En fait, ces troubles sont divers :

-incivilités et tapages

- gênes occasionnées par la pratique d'une activité commerciale ou professionnelle etc..

Les autres locataires du bailleur ne sont pas, en effet, considérés comme des tiers.

En effet, il est de jurisprudence constante que le locataire qui trouble la jouissance d'un autre locataire ne peut pas être considéré comme un tiers, aux termes de l'article 1725 et que le locataire troublé peut agir contre le bailleur commun, sauf à ce dernier à mettre en cause l'auteur du trouble pour voir juger s'il a ou non excédé les droits à lui conférés par le bail.

Les juges du fond exonèrent parfois le bailleur au regard des diligences réalisées pour mettre fin aux nuisances.

Une cour d'appel a pu ainsi rejeter une demande de dédommagement d'un locataire au motif que le bailleur « avait respecté ses obligations contractuelles en utilisant tous les moyens légaux mis à sa disposition, de la tentative amiable jusqu'à la procédure de résiliation de bail et à l'expulsion pour faire cesser les troubles » (Rouen, 17 avr. 2014, n° 13/01733).

Cette solution a subi la censure de la Cour de cassation, pour laquelle seule la force majeure est une cause d'exonération du bailleur.

Un arrêt en fournit une nouvelle illustration.

En l'espèce, le locataire d'un office HLM se plaignait de nuisances commises par un voisin. La cour d'appel avait estimé que les trois lettres recommandées adressées aux auteurs des troubles constituaient des diligences adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail. L'arrêt est censuré au motif que le bailleur n'est exonéré de sa responsabilité qu'en cas de force majeure.

Les bailleurs n'ont d'autre solution que de mettre fin aux troubles. L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 leur impose d'« utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux », sauf motif légitime. Lorsque les nuisances commises constituent une infraction au bail, elles forment un motif de résiliation, le preneur violant son obligation de jouir paisiblement du local. Ce dernier devra, en outre, garantir le bailleur de la condamnation principale prononcée à son encontre.

II/Limites à la responsabilité du bailleur.

Ces différents exemples montrent que le bailleur est responsable des voies de fait imputables au locataire, qu'elles soient dues à sa négligence, son imprudence ou sa malveillance.

Le bailleur ne peut répondre que du risque consécutif à l'exercice des droits locatifs qu'il a consenti, autrement dit que des faits qui sont

en relation avec le contrat de bail.

Il semble logique que le bailleur ne peut être responsable de tous les troubles commis par les tiers, sans rapport avec la location, notamment, délits et conventions .

Le bailleur n'aurait aucun fondement contre le tiers.

Dans ce cas, il appartient au locataire victime de ces agissements d'agir directement à l'encontre de leur auteur, en mettant en cause sa responsabilité délictuelle .

Les décisions démontrent que le critère de « rattachement » au bail du trouble n'est pas déterminant .

Le bailleur ne peut être tenu de dédommager le locataire alors qu'il a utilisé tous les moyens légaux dont il disposait pour faire cesser les troubles de jouissance causés par un autre locataire (CA Rouen, 17 avr. 2014, n° 13/01).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm)

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67