



# la responsabilité du fait des locataires

publié le **08/04/2014**, vu **14185 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Les lots de copropriété sont fréquemment donnés en location. Or, les preneurs sont également susceptibles de provoquer des troubles anormaux de voisinage ou d'autres dommages au détriment du syndicat ou de l'un de ses membres. Ainsi, on pourrait se demander qui du bailleur ou du locataire est responsable des dommages causés ?**

~~Responsabilité du fait des locataires

Les lots de copropriété sont fréquemment donnés en location. Or, les preneurs sont également susceptibles de provoquer des troubles anormaux de voisinage ou d'autres dommages au détriment du syndicat ou de l'un de ses membres.

Ainsi, on pourrait se demander qui du bailleur ou du locataire est responsable des dommages causés ?

## -Principes

En principe, le contrat de location est « res inter alios acta » à l'égard du syndicat et des autres copropriétaires, et donc le copropriétaire bailleur est de plein droit responsable de tous faits dommageables imputables à son locataire. Il doit veiller à ce que celui-ci respecte bien les obligations générales de voisinage que les prescriptions du règlement de copropriété.

Il incombe donc au copropriétaire bailleur de sélectionner ses locataires en s'assurant que leurs activités sont compatibles avec la destination contractuelle des locaux prévue dans le règlement de copropriété (Cass. 3e civ., 3 mars 1999 : JCP G 1999, IV, 1762).

Ainsi, directement responsable du comportement de son locataire, le copropriétaire a le devoir d'intervenir aussitôt que possible (CA Poitiers, 26 sept. 2007 : JurisData n° 2007-352100,) pour que celui-ci respecte les obligations qui lui incombent.

Si le copropriétaire n'intervient pas ou intervient tardivement, sa responsabilité peut être engagée à l'égard du syndicat qui a subi un préjudice.

## - Procédures

Les actions à l'encontre du copropriétaire bailleur en raison du comportement de son locataire

peuvent être engagées soit par le syndicat agissant sur le fondement de l'article 15 de la loi de 1965, soit par un ou des copropriétaires, soit même conjointement par le syndicat et l'un de ses membres (CA Paris, 31 mai 2000 : JurisData n° 2000-118253).

Le copropriétaire bailleur a l'obligation de respecter et faire respecter par ses locataires le règlement de copropriété. Si tel n'est pas le cas, alors il engage sa responsabilité contractuelle à l'égard des copropriétaires de l'immeuble et du syndicat de la copropriété. En revanche, il engage sa responsabilité quasi délictuelle à l'égard des locataires d'autres lots affectés par les troubles provenant du local donné en location.

### **- Action en responsabilité**

Celui qui engage l'action en vue de faire cesser les troubles ou dommages provoqués par un locataire peut soit assigner le copropriétaire bailleur sur le fondement contractuelle, soit poursuivre le locataire, soit agir à la fois contre le bailleur et contre le preneur aux fins d'obtenir une condamnation in solidum.

#### **a) Action contre le copropriétaire bailleur**

Le copropriétaire peut être condamné par exemple à faire cesser l'occupation commerciale des locaux loués prévus à usage d'habitation, (CA Paris, 15 avr. 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 307) ou encore à ne pas laisser poursuivre l'exploitation par le locataire d'un commerce non conforme au règlement de copropriété (Cass. 3e civ., 18 nov. 1992 : Loyers et copr. 1993, comm. 68).

#### **b) Action contre le locataire**

Le syndicat - ou le copropriétaire qui subit un préjudice personnel - peut également agir directement à l'encontre du locataire auteur des dommages ou de la violation du règlement de copropriété qui s'impose pourtant à lui.

Il peut ainsi engager la responsabilité quasi délictuelle du locataire en raison des nuisances de son exploitation commerciale (CA Paris, 21 nov. 2001 : JurisData n° 2001-159625 ; Loyers et copr. 2001, comm. 102), ou de travaux sur parties communes sans autorisation (CA Paris, 10 janv. 2008 : JurisData n° 2008-351978).

De plus, il est nécessaire de préciser que les copropriétaires subissant des dommages ou nuisances personnels du fait du locataire d'un autre copropriétaire peuvent exercer un recours direct contre le locataire, ou recours contre soit le propriétaire bailleur soit contre le syndicat notamment lorsque celui-ci n'a pas veillé à ce que tous les copropriétaires se conforment aux prescriptions du règlement.

Enfin, rappelons qu'en cas de carence du copropriétaire bailleur à mettre fin aux infractions de son

locataire au règlement de copropriété, le syndicat est fondé, par l'action oblique, à obtenir la résiliation du bail (CA Lyon, 16 janv. 2007 : JurisData n° 2007-331181).

L'action oblique peut même être exercée par un copropriétaire victime des troubles émanant du locataire (CA Colmar, 5 févr. 2007 : JurisData n° 2007-348210).

### **c) Action en responsabilité "in solidum"**

La responsabilité du préjudice constatée peut être partagée, puisque le copropriétaire bailleur doit en principe répondre du comportement de son locataire (CA Paris, 12 sept. 2001 : JurisData n° 2001-152212).

Responsable des agissements fautifs de son locataire, le copropriétaire bailleur peut se voir condamné à en subir les conséquences, soit seul par une action engagée directement contre lui, soit solidairement avec le preneur. Cette dernière solution est désormais couramment retenue par les tribunaux (CA Paris, 28 févr. 2008 : JurisData n° 2008-358611).

#### **- Prescription**

L'article 42 al 1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le délai pour agir à l'encontre du copropriétaire bailleur ou de son locataire est de dix ans.

Si le délai est expiré, la prescription s'applique aussi bien à l'égard du locataire responsable que du copropriétaire.

#### **- Actions récursoires**

En effet, le copropriétaire poursuivi ou condamné du fait de son locataire peut exercer à son encontre une action récursoire (CA Lyon, 7 févr. 2002 : JurisData n° 2002-182640).

Pour cela, il faut néanmoins que le locataire soit responsable (CA Paris, 10 mai 2007 : JurisData n° 2007-333536).

De même, un locataire poursuivi par le syndicat pourra également exercer une action récursoire contre le copropriétaire bailleur dès lors que celui-ci lui doit garantie sur le fondement du contrat de location.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53  
FAX: 01.76.50.19.67