



Action en responsabilité délictuelle formée contre l'occupant d'un logement non lié contractuellement au bailleur

Commentaire d'arrêt publié le 16/05/2019, vu 1183 fois, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

Le bailleur peut agir directement contre l'occupant tiers au contrat de bail, sur le fondement de la responsabilité délictuelle en invoquant un manquement de cette nature, indépendamment de toute mise en cause du locataire

En matière de bail d'habitation, chacune des parties a des obligations envers l'autre.

Ainsi, si le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce, le preneur (locataire), est tenu lui, de deux obligations principales, à savoir d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, et de payer le prix du bail aux termes convenus.

A défaut de respect de leurs obligations respectives, leur responsabilité contractuelle peut être engagée.

Ainsi, le respect des obligations contractuelles entre le bailleur et le preneur à bail a donné lieu à une jurisprudence abondante depuis toujours.

Mais qu'en est-il lorsque le bien loué a été mis à disposition d'un tiers ?

Le bailleur peut-il agir à l'encontre du tiers, non lié contractuellement par le contrat de bail ?

Plus précisément, le respect des obligations d'entretien ou de réparation qui incombe au preneur dans un contrat de location peut-il s'apprécier à l'égard de l'occupant qui n'est pas contractuellement lié au contrat de bail ?

Cette problématique a été soulevée dans le cadre d'un litige né entre un bailleur et un occupant

des locaux loués qui lui ont été mis à disposition par le preneur à bail.

En principe, lorsque le locataire met à disposition le local loué à un tiers, il reste tenu de ses obligations locatives et doit répondre à l'égard du bailleur des dégradations survenues pendant la durée du bail.

Ainsi, en l'espèce, estimant que seul le locataire devait être appelé en la cause pour les fautes de l'occupant, au regard de ses obligations contractuelles, la Cour d'appel de Versailles avait précisé que le respect des obligations prévues dans un contrat de location ne pouvait s'apprécier qu'à l'égard du locataire et non indépendamment à l'égard des seuls occupants sur un plan délictuel.

Or, la Cour de cassation a infirmé cet arrêt en rappelant que la recevabilité de l'action en responsabilité délictuelle formée par le propriétaire d'un logement contre un occupant auquel il n'est pas contractuellement lié n'est pas subordonnée à la mise en cause du locataire. (Cass, Civile 3^{ème}, 20/12/2018, n° 17-31.461)

De cette façon, le bailleur dispose de deux actions distinctes, indépendantes l'une de l'autre à savoir, d'une part à l'encontre du locataire sur le fondement de la responsabilité contractuelle, et d'autre part, à l'encontre du tiers, sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Par conséquent, le bailleur peut agir directement contre l'occupant sur le fondement de la responsabilité délictuelle en invoquant un manquement de cette nature, indépendamment de toute mise en cause de son cocontractant.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à Me Méryl PORTAL, Avocate au Barreau de Paris, au 06.12.67.92.90.