Image not found or type unknown

Puis je être tenu responsable des agissement de mon locataire

Par **JDELL**, le **05/11/2013** à **10:46**

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un studio et j'ai reçu un recommandé de mon syndic m'indiquant que mon locataire avait jeté des encombrants dans une cour de la copropriété.
Si je n'interviens pas, ils feront intervenir une société extérieure à mes frais.
Est ce légal ?
Ais je des recours ?
Cordialement.

Par **HOODIA**, le **05/11/2013** à **11:02**

Bonjour,
Le copropriétaire est responsable de son locataire ,ce qui explique la LR/AR .
IL vous appartient de faire le nécessaire ,car dans le cas contraire "ils feront intervenir une société extérieure à vos frais" libre à vous de répercuter la facture à votre locataire...
IL s'agit aussi de respecter ses voisins .....

Par **youris**, le **05/11/2013** à **11:12**

bjr,
le syndic ne connait pas votre locataire, son seul interlocuteur c'est le copropriétaire bailleur qui a signé un bail avec le locataire.
cdt

Par **Philp34**, le **05/11/2013** à **11:36**

Si je puis vous être utile ….

Bonjour,

Oui, en votre qualité de Bailleur dans une co-propriété, vous êtes responsable des

dégradations que cause votre Preneur dans les parties communes.

Vous devez adressé un courrier recommandé avec AR à votre locataire l'informant des faits qui lui sont reprochés par le Syndic et lui citant les alinéas b & c) de l'article 7 de la Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 qui veulent que :

« Le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dont les locaux où il a la jouissance exclusive à moins qu'il ne prouve qu'elles n'ont pas lieu par cas de force majeure, par votre faute (le bailleur) ou par le fait d'un tiers d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.» (Ces dégradations s'appliquent aussi aux parties communes)

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location

Et lui demander de changer de comportement faute de quoi, vous seriez dans l'obligation de ne pas – pour ces motifs – renouveler son bail.

Un écrit méritant un autre écrit, il vous faut répondre à votre Syndic d'avoir pris non seulement bonne note de ses observations mais aussi les mesures nécessaires auprès de votre locataire (vous pouvez joindre la copie de la lettre)

Sachez qu'en cas d'inaction de votre part le Syndic peut devant un tribunal vous en rendre responsable.

Naturellement la situation n'est pas désastreuse mais imposer votre autorité tant devant le Syndic que devant votre locataire est signe de sérieux à la gestion de votre location qui ne pourra ainsi vous être reproché dans le futur.

Salutations.

Par **JDELL**, le **05/11/2013** à **12:00**

Merci pour ces précisions, j'ai effectivement contacté mon locataire qui vient de partir sans préavis. J'aimerais bien le faire par recommandé mais je n'ai pas sa nouvelle adresse.
Je vais également accuser réception du courrier du syndic et lui préciser les actions en cours.
Je comprends tout à fait la démarche du syndic et il est normal que j'agisse.
J'ai cru comprendre dans le dernier message que si je fais de mon mieux pour tenter de régler ce problème mais que mon ex locataire ne fait rien, je ne pourrai pas être tenu responsable. Est bien ça ?

Par **Philp34**, le **05/11/2013** à **12:34**

Re-

Vous dites que votre locataire vient de partir sans préavis. Comment le savez-vous ? Et dans

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

ce cas, un courrier à son endroit pour ce motif-là n'a plus lieu d'être ni davantage d'action à porter contre lui.

Par contre par courrier et en simple pli, informer votre syndic que le locataire en question a quitté les lieux.

Enfin, un copropriétaire est responsable envers le Syndic de son inaction et des dégradations causées par son locataire dans les parties communes ; ensuite en votre qualité de bailleur il vous appartient de vous retourner contre le mis en cause.

Re.

Par **Delit33**, le **06/11/2013** à **00:08**

Bonjour,

Etes-vous certains de ces affirmations ? Le propriétaire peut-il réellement être tenu pour responsable du fait de son locataire ?

Philp34 vous dites que le bailleur est responsable en citant l'article 7 de la loi de 1989 qui dispose que c'est le locataire qui est responsable du fait de ses dégradations ?!.

[citation]Oui, en votre qualité de Bailleur dans une co-propriété, vous êtes responsable des dégradations que cause votre Preneur dans les parties communes.

Vous devez adressé un courrier recommandé avec AR à votre locataire l'informant des faits qui lui sont reprochés par le Syndic et lui citant les alinéas b & c) de l'article 7 de la Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 qui veulent que :

« Le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dont les locaux où il a la jouissance exclusive à moins qu'il ne prouve qu'elles n'ont pas lieu par cas de force majeure, par votre faute (le bailleur) ou par le fait d'un tiers d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.» (Ces dégradations s'appliquent aussi aux parties communes)[/citation]

Sur le plan civil :

1) L'article 1383 du code civil dispose que : « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.* ». Ce qui dans un premier temps permettrai de mettre à couvert le propriétaire.

2) L'article 1384 précise que : « *on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on droit répondre ou des choses dont on a la garde* ». Selon le code, il n'existe que trois situations ou l'on doit répondre des actes d'un tiers. Il faut soit une relation de préposé/commettant (ou lien de subordination : crim 7 novembre 1968), soit une relation parent/enfant (cass. 9 mai 1984), ou soit une relation de maitre/apprenti (chambre civ. 17 juillet 1991) sans rentrer dans les cas de responsabilité des associations ayant ou non des

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

missions de gardes. En l'espèce il ne s'agit que d'un contrat de bail entre propriétaire et locataire donc non concerné par ces dispositions.

3) Les articles 1728 et 1729 insistent sur le fait que le locataire doit se comporter en « *bon père de famille* » sur quoi il engagerait sa responsabilité. (Ce qui conforte l'irresponsabilité du propriétaire en cas de faute du locataire). 1732 et 1735 insistent sur la responsabilité du locataire de son propre fait (ce qui rejoint la logique de 1383) et du fait des personnes de sa maison, mais aussi du fait des tiers en sous-location. Mais rien sur la responsabilité du bailleur vis-à-vis des tiers…

4) J'ai envisagé la responsabilité délictuelle pour manquement à une obligation contractuelle. La loi de 1989 dans son article 3, établit par écrit les précisions obligatoires du contrat de bail. Là encore pas d'obligation de mentionner que le locataire se doit de ne pas troubler le voisinage. De plus, même si une sanction peut être prise par le propriétaire vis-à-vis de son locataire en cas de faute de ce dernier, le mal est fait, et chaque victime bénéficie du droit à réparation.

5) une jurisprudence de l'article 1725 du C. civ conforte l'irresponsabilité du propriétaire

« *Sur la responsabilité du locataire à l'égard des tiers ; les obligations contractuelles dont le preneur est tenu envers le bailleur ne l'exonère pas de la responsabilité qu'il peut encourir envers des colocataires d'autres appartements de l'immeuble, alors même que la faute commise serait en rapport étroit avec l'exécution du bail (cas d'utilisation abusive d'un poste de radio). Chambre civile 18 juillet 1961.* »

6) dans le cadre d'un incendie, l'article 1733 du Code civil dispose que « *le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve : que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par les maisons voisines* ». L'arrêt de la chambre civile du 10 février 1919 confirme l'exonération du propriétaire même si ce dernier a commis des fautes qui ne sont pas directement à l'origine de l'incendie (chambre civile du 13 juin 2007)

Dans le cas d'espèce, on ne pourrait pas obliger un propriétaire de se substituer aux obligations inhérentes à la responsabilité civile du locataire. Le syndic n'est pas dans ses droit en exigeant le paiement du nettoyage des parties commune au propriétaire.

Par **Philp34**, le **06/11/2013** à **07:14**

Bonjour Delit33,

Absolument certain.

Je n'ai pas dit que le locataire n'était pas responsable des dégâts qu'il occasionnait mais dans une co-propriété c'est le co-propriétaire qui est tenu en responsabilité.

C'est la raison pour laquelle un Syndic s'adresse toujours à celui-ci et non pas à son Preneur.

A la suite de quoi, le co-propriétaire bailleur se retourne contre son locataire pour lui réclamer

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

réparation en vertu des articles que vous citez.

Et si les agissements dont se rend coupable le locataire ne cessent pas, que le co-propriétaire bailleur prévenu par le Syndic n'a pas réagi c'est bien le co-propriétaire bailleur qui peut-être assigné.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **06/11/2013** à **08:26**

Bonjour,
Je confirme totalement les propos de Philp34.
Devant la copropriété, c'est le copropriétaire bailleur qui est responsable des dégâts causés aux parties communes.
La copropriété va donc se retourner contre lui.
Ensuite, le copropriétaire, lui, va se retourner contre son locataire.
Mais la copropriété ne peut pas se retourner directement contre le locataire puisqu'elle n'a aucun lien direct avec lui. Le locataire n'a de liens qu'avec son bailleur.
C'est une hiérarchie des responsabilités en quelque sorte...

Par **youris**, le **06/11/2013** à **09:52**

bjr,
quand vous achetez un produit défectueux chez un commerçant, vous mettez en cause ce commerçant et non le fabricant; le commerçant se retournera contre le fabricant.
c'est le même principe dans les rapports copropriétaires -bailleurs et locataires.
cdt

Par **Delit33**, le **06/11/2013** à **14:49**

Bonjour !

Cela m’intéresse ! Auriez-vous une base légale ou une jurisprudence que je pourrais me mettre de cotes ?

Cependant (histoire d’être bien sûr) :

Philp34 dit : [citation]« C'est la raison pour laquelle un Syndic s'adresse toujours à celui-ci et non pas à son Preneur »[/citation]

Ne m’en voulez pas, mais bien des pratiques n’appliquent pas forcément le droit à la lettre.

Philp34 dit : [citation]« Et si les agissements dont se rend coupable le locataire ne cessent pas, que le copropriétaire bailleur prévenu par le Syndic n’a pas réagi c’est bien le

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

copropriétaire bailleur qui peut-être assigné. »[/citation]

Je me suis effectivement intéressé à l'obligation d'agir de 1383. Mais au regard de la jurisprudence que j'ai pu lire, on est loin du cas d'espèce… cela me met le doute. L'exemple type du code, relate un propriétaire qui n'aurait pas mis du sel sur son trottoir pour éviter le verglas alors qu'un arrêté municipal l'en obligeait. Comment matérialisez-vous cette obligation sans texte?

Janus2fr dit : [citation]« Mais la copropriété ne peut pas se retourner directement contre le locataire puisqu'elle n'a aucun lien direct avec lui »[/citation]

Je ne suis pas trop d'accord. Un dommage est causé dans les parties communes. Faute, préjudice, lien de causalité, le lien est tout trouvé. Le syndic représente les propriétaires victimes du déversement d'ordure ménagères… De plus, dans le cas d'une absence de lien, l'action oblique reste toujours possible.

Youris dit : « [citation]quand vous achetez un produit défectueux chez un commerçant, vous mettez en cause ce commerçant et non le fabricant; le commerçant se retournera contre le fabricant.[/citation] »

Oui, dans les cas d'une chaine de contrat ou groupe de contrat. Il faut cependant soit un contrat homogène ou hétérogène avec effet translatif de propriété (ass. Plén. 7 février 1986) soit un sous contrat (civ. 8 mars 1988). C'est la raison pour laquelle le locataire est responsable de sa sous location.

Philp34 dit : [citation]« Je n'ai pas dit que le locataire n'était pas responsable des dégâts qu'il occasionnait…»[/citation]

Entièrement d'accord, ma démonstration avait pour finalité de mettre en évidence que le droit prévoyait une responsabilité unique du locataire pour ses faits, et que nullement le propriétaire apparaissait.

Ca me turlupine un peu…

Par **duldul**, le **14/11/2014** à **16:25**

Si je comprend bien, un propriétaire est responsable civilement de son locataire, et il doit ensuite se retourner contre lui afin de récupérer le préjudice.

un exemple qui me vient à l'esprit : le locataire cause des dégradations sur les parties communes, par exemple sur le système électrique.
Suite à cette dégradation, le bâtiment est incendié.
Préjudice estimé, plus d'un million d'euros sur la bâtiment.

Le syndic va demander au propriétaire de payer, à la charge de se dernier de récupérer son préjudice auprès de son locataire?

Surprenant.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Chacun n'est il pas responsable civilement et pénalement de ses agissements, même si le règlement de copro (parfois abusif) le stipule autrement?

Le syndic ne devrait il pas déposer plainte contre X pour dégradation volontaire et l'enquête déterminera les responsables?

Le syndic se retournera ensuite vers ses responsable civilement afin de récupérer le préjudice qu'il aura engagé pour les réparations.

Par **domat**, le **14/11/2014** à **18:40**

bsr,
il n'existe aucun lien juridique entre le locataire et le syndic qui représente la copropriété.
d'ailleurs le locataire ignore le nom des locataires, son seul interlocuteur est le copropriétaire bailleur.
très souvent voir toujours le règlement de copropriété précise que le copropriétaire bailleur est responsable des agissements de son locataire, que le bail de location doit imposer aux locataires, l'obligations de se conformer au RC.
dans tous les cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.
vous pouvez consulter ce lien sur ce sujet:
http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/responsabilite-coproprietaire-fait-locataire-8041.htm#.VGY9tPmG8zo

il appartiendra au copropriétaire bailleur de se retourner ensuite contre son locataire.

cdt

Par **duldul**, le **15/01/2015** à **17:15**

L’article 1382 : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

L’article 1383 : « Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence ».

* un règlement de propriété qui précise : « tout propriétaire n 'occupant pas son lot par lui même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable en vers les propriétaires des autres lots des agissement des occupants sauf son recourt contre ces derniers. »

Il faut entendre par cette phrase, le règlement de copropriété ne pouvant aller contre la loi ; que vous serez tenue responsable des agissements des occupants, sauf son recourt contre ces derniers, dans les cas ou, vous ne porteriez pas à la connaissance des occupants de ce

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

logement le dit règlement, que vous ne les rappelleriez pas à l'ordre en cas de négligence. En d'autres termes, que vous laisseriez faire ces occupants sans se préoccuper de leurs agissements.

Quoi qu'il en soit, ce type de résolution est abusive vu que vous ne pouvez être tenue responsable des agissements d'autrui.

Si le syndic estiment que vous êtes directement responsable de ses dégradations ils devront saisir la justice qui tranchera.

Ils ne peuvent vous imputer une faute dont vous n'êtes pas responsable, et s'il doit y avoir un recourt au tribunal, il doit être voté en AG, à part s'il y a une résolution déjà votée permettant au syndic de le saisir directement.

Un règlement de copropriété ne peut aller contre la loi.

Par **ARNODU88**, le **31/07/2015** à **14:26**

et si la copropriété en AG à voté pour que le frais engagé suite au manquement du locataire soit imputé au seul copropriétaire en cause,le syndic serait il dans ce cas bien fondé à facturé tous ces frais à ce copropriétaire,qui aura la possibilité de se retourner contre son locataire ,

Par **gt**, le **09/03/2020** à **11:00**

Bonjour,

Nous avons mandaté une agence immobiliere pour s'occuper de la location de mon appartement dans un copropriété, durant ce mandat le locataire a dégradé la patine de sonnerie à l'entrée(partie commune) , depuis nous avons repris notre bien et surprise la copropriété nous demande de payer la réparation alors qu'un dépôt de plainte (tribunal de grande instance) au nom du locataire a été déposée par le syndic, aprés échange mail, il nous été répondu que le réglement de la copro stipuler que c'est le propriétaire qui doit payer la facture, en résumé , le réparation a été faite , il nous demande de régler la facture (montant noter sur ce qu'on doit en plus des charges) puis de voir avec le locataire.

Question: le fait qu'il a eu plainte par la copro et que c'était l'agence qui gérer le bien à cette époque , nous oblige- t'il à régler la facture?

Par **beatles**, le **09/03/2020** à **14:48**

Bonjour (retour au 31/07/2015),

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Article 8 loi du 10 juillet 1965

[quote]
I. Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

[/quote]
Article 9 loi du 10 juillet 1965

[quote]
Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; **il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble**.

[/quote]
Article 9-1 loi du 10 juillet 1965

[quote]
Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

[/quote]
Article 1101 du CC

[quote]
Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations.

[/quote]
Article 1102 du CC

[quote]
Chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi. La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public.

[/quote]
Article 1105 du CC

[quote]
Les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous-titre.

Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

chacun d'eux.

Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières.

[/quote]
Article 1188 du CC

[quote]
Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]
Article 1189 du CC

[quote]
Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières.

[/quote]
Article 1188 du CC

[quote]
Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]
Article 1189 du CC

[quote]
Toutes les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par rapport aux autres, en donnant à chacune le sens qui respecte la cohérence de l'acte tout entier.

Lorsque, dans l'intention commune des parties, plusieurs contrats concourent à une même opération, ils s'interprètent en fonction de celle-ci.

[/quote]
Article 1190 du CC

[quote]
Dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé. une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]
Article 1191 du CC

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

[quote]
Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, celui qui lui confère un effet l'emporte sur celui qui ne lui en fait produire aucun.

[/quote]
Article 1192 du CC

[quote]
On ne peut interpréter les clauses claires et précises à peine de dénaturation.

La loi du 10 juillet 1965 fixe unilatéralement des règles non négociables !

[/quote]
La loi du 10 juillet 1965 fixe unilatéralement des règles non négociables !

Des statuts sont contrat !

Article 1106 du CC

[quote]
Le contrat est synallagmatique lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres.

Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres sans qu'il y ait d'engagement réciproque de celles-ci.

[/quote]
Comment peut-on user et jouir librement des parties communes si l’on n’est pas résident ?

Qu’est-ce qui est raisonnable ?

Cdt.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés