



Article 1725 code civil

Par Fred12

Bonjour,

J'aurais une question concernant l'article cité dans le sujet. L'article 1725 du code civil stipule que le bailleur ne peut pas être tenu pour responsable des troubles de voisinage provoqués par un tiers (troubles de fait). Or, la chambre civ. 3^{ème} de la Cour de Cassation du 8 mars 2018, n° de pourvoi 17-12536, statue : "le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure".

On pourrait ajouter que la décision du 8 mars 2018 a condamné un bailleur social : le preneur des troubles ainsi que le locataire à l'origine de ces troubles étaient tous les deux locataires du même bailleur. Cependant, j'ai trouvé sur le net l'avis de certains avocats ne laissant aucun doute à ce sujet : cet arrêt de Cassation tient le bailleur pour responsable de la non jouissance paisible des lieux de son locataire, y compris lorsque celle-ci est provoquée par un tiers et même si le bailleur n'est pas le propriétaire de l'appartement d'où proviennent les nuisances. Est-ce correct ?

Merci pour votre temps et votre amabilité.

Par isernon

bonjour,

C'est le locataire qui est le principal responsable des troubles qu'il cause au voisinage. Toutefois, le propriétaire du logement doit engager certaines démarches auprès de son locataire pour faire cesser les nuisances. S'il ne le fait pas, sa responsabilité peut être engagée.

source

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/proprietaire-est-il-responsable-des-nuisances-causees-locataire#:~:text=C'est%20le%20locataire%20qui,sa%20responsabilit%C3%A9%20peut%20%C3%AAtre%20engag%C3%A9e.]https://www.ecologie.gouv.fr/proprietaire-est-il-responsable-des-nuisances-causees-locataire#:~:text=C'est%20le%20locataire%20qui,sa%20responsabilit%C3%A9%20peut%20%C3%AAtre%20engag%C3%A9e.[/url]

d'ailleurs, le bailleur a peu de pouvoirs contre son locataire pour faire cesser les troubles de voisinage.

salutations

Par Fred12

Merci pour votre réponse, isernon, mais ce n'était pas la question. Je demandais si l'arrêt de Cassation 17-12536 du 8 mars 2018 ne s'opposait pas quelque part à l'article 1725 du code civil. Dit d'une autre manière : le locataire victime de troubles de voisinage provoqués par un autre locataire peut-il exiger à son bailleur de faire cesser les troubles par tous moyens, même si celui-ci n'est pas le bailleur du locataire à l'origine du trouble ?

D'après l'article 1725 du code civil la réponse est non. Mais d'après certains avocats et l'arrêt 17-12536 la réponse serait oui.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce qui explique cet arrêt est que le bailleur est propriétaire de tout l'immeuble et que les autres locataires étant aussi les siens, ils ne sont pas des tiers à son égard.

Le locataire victime de troubles de voisinage provoqués par un locataire d'un autre propriétaire bailleur ne peut imputer la responsabilité des troubles à son bailleur lequel n'est pas responsable de l'usage qui est fait d'un logement qui ne lui appartient pas.

Par Isadore

Bonjour,

Pour faire simple, dans le cas de l'arrêt le bailleur avait le pouvoir d'agir pour faire cesser les troubles, puisque ses locataires en étaient responsables. Il pouvait notamment mettre fin au bail.

Car si le bailleur n'est pas responsable du dommage causé par des tiers à son locataire, il peut être tenu responsable des troubles causés par son locataire à des tiers.

Ce bailleur social a donc été condamné en tant que bailleur de l'auteur des troubles, pas en tant que bailleur de la victime.

Par Fred12

Merci beaucoup pour vos réponses, Nihilscio et Isadore. Quelque part, je m'en doutais. Mais quand je suis tombé par hasard sur un article d'un avocat (que je ne citerai pas, bien entendu) disant que désormais le locataire pouvait demander un dédommagement à son bailleur si un autre locataire provoquait des troubles de voisinage, même si le bailleur en question n'avait aucun lien contractuel avec le locataire à l'origine des troubles, j'ai trouvé cela un peu léger, voire inexact.

Merci encore à tous les deux.

Par Nihilscio

Vu l'article 1719, 3° du code civil ;

...

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure,

...

Le demandeur était un locataire qui reprochait à son bailleur des troubles créés par un autre locataire. La cour de cassation a dit que l'article 1719, 3° du code civil s'appliquait en l'espèce : Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.

L'article 1725 exonère le bailleur de cette responsabilité lorsque les troubles sont causés par des tiers. Mais l'auteur des troubles étant aussi un locataire du même bailleur, les troubles n'entrent pas dans le champ de l'article 1725.

Il appartient à la cour de renvoi d'apprécier la réalité des troubles. S'il sont constatés, le bailleur social devra être condamné en tant que bailleur de la victime des troubles ne pouvant invoquer l'irresponsabilité prévue à l'article 1725.

Le preneur qui se plaignait de troubles avait bien une action contractuelle contre son bailleur avant d'avoir une action extra-contractuelle contre le bailleur du fauteur de troubles.

Par Fred12

Tout à fait. S'il n'avait pas été le bailleur du fauteur de trouble, il aurait été protégé par l'article 1725.
Merci encore.