

La réparation du trouble de jouissance par l'obligation d'entretien du bailleur

dimanche 10 avril 2016, par Gabriel Neu-Janicki

L'absence d'obligation de garantir le trouble de jouissance causé au preneur par des tiers ne dispense pas le bailleur de son obligation de faire, pendant la durée du bail, les réparations nécessaires autres que locatives.

En d'autres termes, l'article 1725 du code civil n'éluide pas l'article 1720 du même code.

En l'espèce, le preneur à bail d'un local professionnel (cabinet dentaire), soutenant que des travaux de rénovation réalisés dans un immeuble mitoyen avaient engendré des désordres dans les lieux loués, a assigné la bailleuse en exécution des travaux de remise en état et en dommages-intérêts pour trouble de jouissance.

La cour d'appel de Paris l'a débouté de sa demande au motif que « la réparation du trouble de voisinage est fondée sur l'article 1382 du code civil et que ce trouble est causé par un tiers, que l'application des articles 1719 et 1720 du code civil est exclue quand les conditions de l'article 1725 du même code sont réunies ». La décision des juges du fond est cassée

En effet, d'après la Cour de Cassation, il convient de distinguer les champs d'application respectifs des articles 1720 et 1725.

Aux termes de l'article 1725 du Code Civil le bailleur ne doit pas sa garantie pour les troubles que des tiers apportent par voies de fait à la jouissance du preneur. C'est ainsi que le bailleur n'a pas à indemniser un locataire des dégradations commises par un tiers demeuré inconnu (Civ. 3e, 2 févr. 2011, n° 09-72874).

De même, le bailleur n'a pas à répondre des infiltrations ayant pour origine un défaut d'étanchéité affectant le mur voisin (Civ. 3e, 15 oct. 2008, n° 07-13971).

Mais, aux termes de l'article 1720 du Code Civil, le bailleur doit faire, « pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

Or, il ne semblait pas contesté, en l'espèce, et bien que ni l'arrêt ni les moyens n'offrent de détails, que les dégâts occasionnés nécessitaient des réparations d'ampleur telle qu'elles ne pouvaient être qualifiées de locatives. Dès lors, le manquement du bailleur à son obligation de réparation, et non pas de garantie, aurait dû être constaté par les juges du fond.

Il en résulte que, si le locataire rédige avec précision sa demande, il pourra contourner l'obstacle de l'article 1725 et obtenir satisfaction sur le fondement de l'article 1720, sous réserve que des réparations non locatives soient identifiées et que le preneur n'ait pas renoncé à revendiquer cette disposition dans son bail. Le bailleur ne pourra pas exciper de l'origine extérieure des troubles (Civ. 3e, 25 février 2004, n° 02-10085).

Cour de cassation, civile, 3ème Chambre civile, 8 octobre 2015 n°14-20345