

→ RL 3068

L'action délictuelle du bailleur contre l'occupant indépendante de son action contre le locataire

Cass. 3^e civ., 20 déc. 2018, n° 17-31.461, P+B



Par Audrey BENOIS

Avocat au barreau de Paris

Mots-clés : Bail d'habitation • Locaux dégradés • Action du bailleur • Locataire • Occupant • Action contractuelle • Action délictuelle

Textes visés : Code civil – Article 1240 – Code de procédure civile – Article 122

Repère : Le Lamy Droit immobilier 2018, n° 5871

La Cour de cassation confirme le fondement délictuel de l'action du bailleur à l'encontre de l'occupant ayant dégradé les locaux d'habitation et précise en outre que le bailleur peut s'affranchir d'une action contractuelle contre le locataire et poursuivre directement l'occupant sur le fondement délictuel en réparation des préjudices subis.

ANALYSE

Aux termes d'un arrêt du 20 décembre 2018, publié au *Bulletin* de la Cour de cassation, la troisième chambre civile reconnaît au bailleur récupérant un bien dégradé en fin de location, le droit d'introduire une action à la fois contre son locataire, sur le fondement contractuel, mais également à l'encontre de l'occupant des lieux, ayant eu l'usage exclusif de la maison, sur le fondement délictuel.

Les faits de l'espèce étaient les suivants : un bailleur personne physique donne à bail une maison à une société. Cette dernière la met à disposition de l'un de ses salariés. Après plusieurs années de location, le bail est résilié et le bailleur récupère des locaux dégradés.

Débute alors un long parcours judiciaire.

Le bailleur décide en effet tout d'abord de n'assigner que la société locataire devant le tribunal de grande instance afin de lui réclamer une indemnisation avoisinant les 70 000 euros en réparation du préjudice matériel. Le tribunal de grande instance étant toutefois incompétent en la matière, l'affaire est renvoyée devant le tribunal d'instance.

Devant ce tribunal, le locataire appelle en garantie les derniers occupants de la maison d'habitation, salariés de la société loca-

taire, ayant donc eu, comme indiqué ci-dessus, l'usage exclusif de la maison.

Le bailleur formule alors une demande d'indemnisation à titre principal contre la société locataire, sur le fondement contractuel et, à titre subsidiaire, la même demande d'indemnisation contre les occupants, sur le fondement délictuel.

Le Tribunal d'instance de Chartres, par un jugement du 8 septembre 2015⁽¹⁾, prononce la mise hors de cause de la société locataire (en raison d'une erreur sur la société assignée, le bailleur ayant assigné son co-contractant et non la société venue aux droits de celui-ci dans la reprise du bail). En outre, le tribunal condamne l'un des occupants à indemniser le bailleur à hauteur de 50 000 euros considérant que l'occupant « avait manifestement commis une faute en n'effectuant pas l'entretien normal des matériels et équipements mis à sa disposition et en laissant dans un état déplorable la maison qu'il occupait principalement »⁽²⁾. Une décision somme toute classique en matière de dégradation d'un bien immobilier en location mais qui, d'habitude, est prononcée à l'encontre du locataire et non de l'occupant.

L'occupant en question relève alors appel de la décision.

Dans le cadre de cet appel, l'occupant sollicite la réformation du jugement. Il considère en effet que la demande du bailleur n'est pas suffisamment étayée par la preuve d'une faute, d'un préjudice certain et déterminé ainsi que d'un lien de causalité.

La Cour d'appel de Versailles, aux termes d'un arrêt du 16 mai 2017⁽³⁾, réforme le jugement entrepris, considérant que le bailleur ne pouvait, dans une même procédure, fonder une action à la fois sur la responsabilité contractuelle du locataire en titre et également sur la responsabilité délictuelle des occupants. La cour considère en effet que la qualité d'occupant ressortait du lien contractuel entre les occupants et la société locataire, à savoir un contrat de travail et non du contrat de bail.

Or, la cour indique que « le respect des obligations d'entretien ou de réparation dans un contrat de location ne peut s'apprécier qu'à l'égard du locataire qui doit être appelé à la cause et au regard de ses obligations contractuelles »⁽⁴⁾. Ce faisant,

(1) TI Chartres, 8 sept. 2015, n° 11/140339.

(2) *Ibid.*

(3) CA Versailles, 1^{er} ch., 2^e sect., 16 mai 2017, n° 15/07040.

(4) *Ibid.*



la cour d'appel réduit considérablement le champ d'action du bailleur.

Le jugement de première instance est donc infirmé en toutes ses dispositions. Le bailleur introduit par conséquent un pourvoi devant la Cour de cassation.

La Cour rend par la suite un arrêt de cassation le 20 décembre 2018 selon l'attendu suivant, au visa des articles 1240 du Code civil et 122 du Code de procédure civile : « *Qu'en statuant ainsi, alors 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, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ». L'affaire fait donc l'objet d'un renvoi devant la Cour d'appel de Versailles autrement composée.

La Cour de cassation souligne ainsi, d'une part, le droit du bailleur d'introduire une action directement contre l'occupant des locaux sur le fondement délictuel (I) et, d'autre part, l'absence de nécessité d'attirer, simultanément à l'occupant, le locataire des locaux d'habitation (II).

I - LE FONDEMENT DÉLICTEL DE L'ACTION DU BAILLEUR CONTRE L'OCCUPANT DES LOCAUX D'HABITATION

Dans le cadre de cette affaire, l'occupant affirmait que seule la société locataire pouvait répondre des fautes contractuelles commises dans l'exécution du bail, au titre de l'entretien de la maison et, partant, qu'aucune action ne pouvait être introduite à son égard par le bailleur afin d'obtenir réparation des dégradations causées au bien. Il va de soi que l'occupant n'ait également la véracité des dégradations reprochées.

En outre, l'occupant tentait de tirer partie du double fondement de l'action du bailleur, contractuel à l'égard du locataire et délictuel à son égard, afin d'amener la Cour à écarter ce cumul d'action.

C'est d'ailleurs ce qu'a fait la Cour d'appel de Versailles en considérant que, dans le cadre d'une seule procédure, le bailleur ne pouvait introduire une action « *fondée à la fois sur la responsabilité contractuelle à l'égard du locataire en titre et sur la responsabilité délictuelle à l'encontre des occupants* »⁽⁵⁾.

De là à tenter de voir appliqué à la double action du bailleur contre ses locataire et occupant le principe du non-cumul des actions, il n'y a qu'un pas.

Or, si l'on sait, selon le principe de « *primauté de la responsabilité contractuelle* »⁽⁶⁾, que dans un cadre contractuel, le contrat évince la responsabilité délictuelle et que le seul fondement contractuel s'impose alors, cela n'a de sens que lorsque

les deux demandes, contractuelle et délictuelle, sont formulées à l'encontre d'une seule et même personne.

Tel n'était pas le cas en l'espèce.

En effet, s'il ne peut être fait application des dispositions de l'article 1240 du Code civil (anciennement, 1382) qu'en l'absence de cadre contractuel encadrant les relations des parties car « *ce texte est inapplicable à la réparation d'un dommage se rattachant à l'exécution d'un engagement contractuel* »⁽⁷⁾, un tel raisonnement ne saurait prospérer en présence de deux défendeurs dont le régime de responsabilité diffère.

Ainsi, la Cour de cassation rappelle, dans son arrêt du 20 décembre 2018, qu'il convient bien de distinguer la relation liant le bailleur au locataire de celle liant le bailleur à l'occupant. En effet, rappelons qu'en pratique l'occupant n'est pas le signataire du bail conclu par la société qui l'emploie, il ne s'engage donc à son entrée dans les lieux à aucune obligation vis-à-vis du bailleur mais uniquement à des obligations vis-à-vis de son employeur.

Le bailleur qui invoque un manquement au contrat par un tiers audit contrat, en l'occurrence l'occupant, ne peut donc pas fonder son action en réparation sur le contrat de bail mais uniquement sur la responsabilité délictuelle de l'occupant.

C'est d'ailleurs également le cas de l'action introduite par le bailleur à l'encontre des personnes occupant les locaux et causant des troubles de voisinage à des tiers.

En effet, une telle action est définie par l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989⁽⁸⁾ qui dispose : « *Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux* ». Or, les droits dont dispose en propre le bailleur à l'encontre de l'occupant des lieux ne peuvent être défendus que sur le fondement de la responsabilité délictuelle, par la démonstration d'une faute, d'un préjudice ainsi que d'un lien de causalité.

Le cumul des fondements à l'encontre de deux défendeurs différents est donc bel et bien admis.

II - LA POURSUITE DU LOCATAIRE N'EST PAS UNE CONDITION DE RECEVABILITÉ DE L'ACTION CONTRE L'OCCUPANT

L'occupant, dans le cadre de la procédure d'appel, tentait de voir déclarée irrecevable l'action du bailleur à son encontre, à défaut de poursuite simultanée par celui-ci à l'encontre de la société locataire.

(5) CA Versailles, 1^{er} ch., 2^e sect., 16 mai 2017, n° 15/07040, précité.

(6) Ancel P., Les concours de la responsabilité délictuelle et de la responsabilité contractuelle, Resp. civ. et assur. 2012, dossier 8.

(7) Cass. com., 15 oct. 2002, n° 00-15.569 ; Cass. com., 24 sept. 2003, n° 01-17.503, Bull. civ. IV, n° 145 ; Cass. 2^e civ., 24 mai 2006, n° 04-17.495, Bull. civ. II, n° 136 ; Cass. soc., 16 janv. 2007, n° 06-40.954.

(8) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, JO 8 juill.

Rappelons en effet que le bailleur avait, en première instance, assigné la société ayant signé le bail et que le tribunal avait, à juste titre, mis hors de cause cette société en raison d'une reprise du bail par une autre société, non assignée par le bailleur.

Dans le cadre de la procédure d'appel, le bailleur était intimé et n'avait pas attiré dans la cause les sociétés titulaires du bail en dernier lieu. L'occupant n'avait d'ailleurs pas non plus jugé opportun de les appeler en garantie. Et pour cause, puisqu'il tentait de se prévaloir de l'absence du locataire dans l'instance pour voir jugées irrecevables les demandes formulées à son égard estimant que seules les sociétés locataires pouvaient répondre des fautes contractuelles alléguées et, en tout état de cause, que le locataire aurait dû, à tout le moins, être poursuivi simultanément.

En distinguant le fondement des actions introduites à l'égard du locataire et de l'occupant, la Cour de cassation souligne l'absence d'interdépendance entre ces deux actions. L'une peut donc être introduite tandis que l'autre n'est pas exercée simultanément, voire ne l'est pas du tout.

Aucune fin de non-recevoir ne peut donc être déduite de l'absence de poursuite simultanée par le bailleur qui formule des demandes d'indemnisation à l'encontre du seul occupant.

Cette décision devrait être bien accueillie par les sociétés locataires de locaux d'habitation destinés à leurs employés. En effet, ces sociétés sont, trop souvent, amenées à assumer l'ensemble des conséquences liées aux dégradations causées par leurs salariés, à charge pour elles, soit d'appeler en garantie leur salarié/occupant, soit d'exercer une action récursoire à son encontre, ce qu'elles ne font pas systématiquement.

En outre, les occupants de locaux loués par leurs sociétés seront peut-être plus enclins à en prendre bon soin compte tenu des risques de condamnations existant et pouvant être prononcées à leur encontre.

Il sera intéressant de prendre connaissance, lorsqu'elle sera rendue, de la décision de la cour d'appel de renvoi afin de mesurer si les juges du fond tirent toutes les conséquences de la décision de cassation. ■

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« Sur le moyen unique :

Vu l'article 1382, devenu 1240, du Code civil, ensemble l'article 122 du Code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 16 mai 2017), que M. Y a donné à bail une maison d'habitation à la société Financière Louise, aux droits de laquelle sont venues successivement les sociétés (...), qui l'ont mise à la disposition de M. X en sa qualité de salarié ; qu'après la résiliation du bail, il a assigné la société (...) en réparation de son préjudice consécutif aux dégradations affectant la maison et a en outre dirigé ses demandes contre M. X ; que la société (...) a été mise hors de cause ;

Attendu que, pour déclarer irrecevables les demandes formées par M. Y contre M. X, l'arrêt retient que l'action du bailleur ne pouvait, dans la même instance, être fondée à la fois sur la responsabilité contractuelle à l'égard du locataire et sur la responsabilité délictuelle à l'encontre des occupants qui ne l'étaient qu'en application du contrat de bail et de leur lien contractuel avec la société (...), que le respect des obligations d'entretien ou de réparation dans un contrat de location ne peut s'apprécier qu'à l'égard du locataire qui doit être appelé en la cause et au regard de ses obligations contractuelles, qu'il ne peut, dans la même instance, être apprécié indépendamment à l'égard des seuls occupants au regard des règles de la responsabilité délictuelle et qu'il appartenait à M. Y de diriger son action contre son cocontractant à l'époque des dégradations alléguées sur la base de la responsabilité contractuelle de celui-ci ;

Qu'en statuant ainsi, alors 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, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE ».

Cass. 3^e civ., 20 déc. 2018, n° 17-31.461, P+B