



n° 2 / 2018

... Actu de la semaine ...

Location : le bailleur ne peut pas se faire justice lui-même

Le bailleur ne peut pas, sans autorisation judiciaire, se substituer au locataire pour exécuter les obligations contractuelles de ce dernier. C'est ce que rappelle la Cour de cassation.

Une locataire avait entreposé des pots de fleurs, des plantes ainsi que d'autres objets encombrants dans les parties communes desservant son appartement. Le bailleur lui a demandé de retirer ces encombrants, mais les requêtes adressées à la locataire sont restées sans effet.

Le bailleur, au vu de l'absence de réaction de la locataire, a procédé à l'enlèvement de tous ces encombrants et à leur destruction, de sa propre initiative.

La locataire a saisi le tribunal d'instance, et a réclamé des dommages et intérêts. Le bailleur a fait valoir que les clauses du bail interdisaient au preneur de déposer et de laisser des objets quelconques dans les cours, paliers, passages, couloirs et escaliers.

La Cour d'appel a donné raison au bailleur, mais l'arrêt est cassé par la Cour de Cassation.

En effet, les magistrats estiment que le bailleur ne peut, sans autorisation judiciaire, se substituer au locataire dans l'exécution des obligations contractuelles lui incombant. Le non-respect par le locataire d'une clause du bail interdisant de déposer des objets dans les parties communes ne permet pas pour autant au bailleur de les enlever et de les détruire.

Traditionnellement, si l'un ou l'autre des parties à un contrat ne respecte pas ses obligations, seule une décision de justice peut contraindre ou donner l'autorisation de « faire à la place ».

Source :

Cour de cassation, Chambre civile 3, 7 décembre 2017, 16-21.950

Réalisé le 26 janvier 2018