

## Fiche n° 44 : L'expulsion du locataire bruyant par un copropriétaire isolé



### **Arrêt de la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation du 8 avril 2021, n° 20-XX.XXX**

En application de l'article 1729 du Code civil, un propriétaire peut obtenir d'un juge l'expulsion de son locataire trop bruyant.

Qu'en est-il d'un autre copropriétaire intervenant même en dehors de toute intervention du syndic (copropriétaire dit « isolé ») ?

Dans son arrêt du 8 avril 2021, commenté et reproduit en texte intégral ci-dessous, la Cour de Cassation a considéré que celui-ci bénéficiait d'une « action oblique » lui permettant de faire constater la résiliation du bail.

Les juges ont ainsi considéré que « *le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire [avait] le droit d'en exiger le respect par les autres* ».

## Présentation de l'affaire

### 1°. Faits

Monsieur et Madame X étaient propriétaires d'un appartement contigu d'un local commercial appartenant à Monsieur L.

Celui-ci avait donné ce local à bail à la société F., spécialisée dans la vente et la réparation de scooters, dont les démarrages répétés, avaient causé, à Monsieur et Madame X., d'importantes nuisances sonores et olfactives.

Face à l'inaction de Monsieur L. d'obtenir de sa locataire qu'elle respectât le règlement de copropriété interdisant tout bruit ou odeur pouvant troubler la tranquillité des autres occupants de l'immeuble, Monsieur et Madame X avaient été contraints d'assigner cette société, Monsieur L., ainsi que le syndicat des copropriétaires, pour la résiliation du bail et l'expulsion de la société F.

### 2°. Procédure

Monsieur et Madame X. demandaient au Tribunal de Grande Instance de Paris (aujourd'hui Tribunal Judiciaire) de constater la résiliation du bail, du fait de la violation, par la Société F., du règlement de copropriété, et de les indemniser de leur préjudice de jouissance.

Pour faire droit à cette demande, les juges de première instance avaient admis leur action oblique, prononcé la résiliation du bail, et alloué à aux demandeurs la somme de 5 000 euros, en réparation de leurs préjudices.

La Société F. et Monsieur L. avaient cependant interjeté appel de ce jugement auprès de la Cour d'appel de Paris, laquelle avait rejeté l'ensemble de leurs demandes, et confirmé la décision des juges de première instance.

La Société F. et Monsieur L. ont alors formé un pourvoi en cassation, aux motifs que :

- un copropriétaire ne peut, sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle, agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur ;
- dans l'hypothèse où une telle action serait possible, elle serait conditionnée à la carence du bailleur qui ne serait pas, en l'espèce démontrée.

### 3°. Décision du juge

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la société F. et Monsieur L., en considérant, sur le fondement de l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, que « *le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres* ».

La Cour en déduit que « *titulaire de cette créance, tout copropriétaire [pouvait], à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur [méconnaissait] les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci* ».

## I. Observations

La Cour de Cassation fonde sa décision sur une jurisprudence ancienne de la même chambre, en date du 14 novembre 1985, accordant au syndicat de copropriété une action oblique contre l'un des locataires (A), mais l'élargit à l'un des copropriétaires, en cas de carence du bailleur (B).

### A. La reconnaissance d'une action oblique en cas d'inaction d'un bailleur afin de faire respecter le règlement de copropriété

Lorsqu'un propriétaire loue son bien immobilier, le contrat contient généralement une clause de résiliation du bail pour nuisances.

Par ailleurs, et conformément à l'article 1179 du Code civil, « *si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail* ».

Si le bail contient une clause de résiliation, le bailleur pourra saisir le juge afin de faire constater la résiliation. Dans l'hypothèse inverse, le bailleur devra assigner son locataire par acte d'huissier, afin de demander au juge la résiliation du bail et l'expulsion.

Il existe toutefois des hypothèses, comme dans le cas d'espèce, où les bailleurs ne sont pas enclins à entamer une telle démarche à l'encontre de leur locataire, pour des raisons financières (difficulté à trouver un nouveau preneur), ou par convenance personnelle (bailleur ne résidant pas dans le même immeuble que son locataire, et ne subissant donc pas les nuisances notamment sonores).

Dans de telles hypothèses de carence du propriétaire, se pose alors la question de savoir de quels moyens disposent les autres copropriétaires dans l'immeuble, victimes des nuisances.

En droit, le principe, prévu par l'ancien article 1165 du Code civil, était que « *les conventions n'[avaient] d'effet qu'entre les parties contractantes* ». Cela implique qu'aucun tiers ne puisse se prévaloir, et a fortiori demander la résiliation, d'un bail conclu entre un propriétaire et son locataire.

L'article 1166 dans son ancienne rédaction, prévoyait toutefois une exception à ce principe : « *les créanciers [pouvaient] exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui [étaient] exclusivement attachés à la personne* ». Cette action est appelée « action oblique ».

Toutefois, cette action oblique concernait principalement des droits et actions à visée patrimoniale.

Dans un arrêt du 14 novembre 1985, la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de Cassation avait fait application de ces dispositions pour la créance de respect du règlement de copropriété.

Ainsi, dans le cas d'un syndicat de copropriétaires confronté à l'inaction du bailleur d'un locataire bruyant, la Cour avait considéré que « *le syndicat de copropriétaires [avait], en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire [contrevenait] aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de*

*copropriété, [causaient] un préjudice aux autres copropriétaires* » (3e Civ., 14 novembre 1985, pourvoi n° 84-15.577, Bull. 1985, III, n° 143).

Les juges avaient ainsi ouvert une voie de droit pour les syndicats de copropriétaires, à agir en lieu et place du bailleur négligeant, à l'encontre de son locataire ne respectant pas le règlement de copropriété.

Cette solution constituait indéniablement un grand pas en avant pour les copropriétaires d'un immeuble désireux de faire cesser toute nuisance sonore.

En ce 8 avril 2021, la Cour de cassation est allée encore plus loin, et a élargi la recevabilité de l'action oblique au propriétaire isolé, même sans le soutien du syndicat des copropriétaires (B).

## **B. L'extension de l'action oblique jusque-là ouverte aux seuls syndicats de copropriétaires pour les copropriétaires isolés**

Dans les faits de l'arrêt commenté, Monsieur et Madame X. se plaignaient de nuisances sonores et olfactives provenant du local occupé par la société F., et plus particulièrement des démarrages récurrents des scooters.

Leurs nombreuses démarches amiables s'étant avérées vaines, et face au constat que ni le propriétaire ni le syndicat de copropriétaires ne souhaitaient user de leur droit à faire résilier le bail, les demandeurs avaient été contraints d'assigner l'ensemble de ces protagonistes, devant le Tribunal de Grande Instance.

Les juges de première instance ont pris la décision d'étendre au propriétaire isolé la possibilité, jusque-là offerte au syndicat de copropriété, d'exercer une action oblique, afin d'agir en lieu et place du bailleur copropriétaire pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Cette solution innovante, et protectrice des droits des riverains, a été confirmée par la Cour de Cassation, sur le fondement de l'ancien article 1166 du code civil.

La Cour a par ailleurs appliqué une solution dégagée dans sa jurisprudence du 22 mars 2000, pour affirmer que « *le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire [avait] le droit d'en exiger le respect par les autres* ».

Ce faisant, la Cour a ainsi reconnu un droit, pour tous les copropriétaires, de faire appliquer le règlement de copropriété, en passant outre la carence du propriétaire, pourtant le plus concerné.

Les copropriétaires devront donc uniquement démontrer la réalité des nuisances sonores causées par le locataire, et l'inaction de son propriétaire, afin de saisir le juge aux fins de constat de la résiliation du bail, et solliciter l'expulsion.

Il est par ailleurs intéressant de noter que la Cour, en rejetant le pourvoi des demandeurs, a rejeté l'ensemble de leurs arguments, notamment celui selon lequel l'exercice de cette action oblique, par un copropriétaire, constituerait une « *atteinte excessive à la liberté contractuelle* ».

La Cour de cassation a ainsi considéré que le droit, pour les copropriétaires, de faire cesser toute nuisance sonore et/ou olfactive, et de jouir sereinement de leur bien, ne cédait pas face à la liberté contractuelle, grand principe du droit civil selon lequel chacun peut choisir librement la personne avec qui il contracte.

Avec cet arrêt, les juges érigent donc le droit de jouir sereinement de son bien immobilier, en fondement de l'action tendant à l'expulsion d'un locataire trop bruyant.

## **Conclusion**

Dans son arrêt du 8 avril 2021, la 3<sup>ème</sup> chambre de la Cour de Cassation ouvre une voie de droit aux propriétaires victimes de nuisances sonores, et les déclare recevables à saisir directement le juge d'une demande en résiliation du bail et d'une demande d'expulsion du locataire, dès lors que sont rapportées les preuves d'une violation du règlement intérieur, et de l'inaction du propriétaire.

Les riverains ne se voient donc plus contraints d'attendre que le propriétaire agisse, pour voir le locataire expulsé, et n'auront donc plus à pâtir de l'éventuelle carence d'un bailleur qui, pour des raisons économiques ou personnelles, serait réticent à résilier le contrat de bail conclu.

Cette avancée jurisprudentielle constitue, sans contexte, une nouvelle avancée pour les victimes de nuisances sonores et de troubles de voisinage.

**Christophe SANSON**  
**Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**  
Docteur en Droit (HDR)  
Maître de Conférences  
<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



**Mots clés : bruit - nuisances sonores - trouble anormal de voisinage – copropriétaire**

---

---

## TEXTE INTÉGRAL

---

**Arrêt n° X du 8 avril 2021 (20-XX.XXX) - Cour de cassation - Troisième chambre civile**

### **Rejet**

*Demandeur(s) : société F., société par actions simplifiée*

*Défendeur(s) : Monsieur et Madame X.*

### **Faits et procédure**

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 juin 2020), le 24 octobre 2002, MM. L. et Mme L., nus-proprétaires, et Madame L., usufruitière, ont donné à bail à la société F. un local commercial, situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, en vue de son utilisation pour l'activité d'achat, vente de cyclomoteurs, réparation de scooters, location de véhicules sans chauffeur et activités connexes.

3. Le 10 septembre 2012, se plaignant de nuisances sonores et olfactives, Monsieur et Madame X., propriétaires d'un lot contigu à ce local, ont assigné Monsieur L., la société F., ainsi que le syndicat des copropriétaires, en résiliation du bail et expulsion de la société F. et, dans l'attente de celle-ci, en interdiction de toute activité de réparation de scooters dans les locaux pris à bail.

### **Examen des moyens**

#### **Sur les moyens uniques des pourvois principal et incident, rédigés en termes identiques et réunis**

Enoncé du moyen

4. La société F. et Monsieur L. font grief à l'arrêt d'accueillir ces demandes, alors :

*« 1°/ qu'un copropriétaire ne peut, sans porter une atteinte excessive à la liberté contractuelle, agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur ; qu'en disant pourtant recevables et bien fondées Monsieur et Madame X. à agir en résiliation judiciaire du bail consenti par les consorts L. à la société F., la cour d'appel a violé l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction applicable en la cause ;*

*2°/ qu'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits ; qu'en l'espèce, la société F. soulignait qu'il ne pouvait être imputée au bailleur la moindre carence puisqu'à compter de 2008, les consorts X. ne s'étaient jamais adressés aux consorts L. pour exiger d'eux qu'ils enjoignent à leur locataire de respecter le règlement de copropriété ; qu'en retenant pourtant que « M. L., informé par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société F. n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété », sans aucunement rechercher si une quelconque relance avait été adressée à Monsieur L. depuis 2008, ce qui seul aurait pu établir sa carence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil ;*

*3°/ qu'à supposer même qu'un copropriétaire puisse agir par voie oblique en résiliation du contrat de bail conclu entre un autre copropriétaire et un preneur, c'est à la condition de démontrer la carence de son débiteur de nature à compromettre ses droits ; que l'existence de diligences du débiteur, seraient-elles indépendantes de toute action en justice, prive de fondement l'action oblique ; qu'en l'espèce, la société F. soulignait que M. L. avait en réalité réalisé de nombreuses diligences afin de limiter les supposées nuisances induites par l'activité de l'exposante ; qu'elle avait ainsi réalisé les travaux de sécurité incendie,*

*puis avait fait inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires du 28 juin 2010 la demande d'autorisation des travaux à réaliser par la société F. ; qu'il avait fait voter le 25 juin 2012 l'autorisation de réaliser les travaux : que ses ayants droits avaient encore sollicité le 8 décembre 2019 la réunion à leurs frais d'une nouvelle assemblée générale aux fins de réaliser les travaux ; qu'en retenant pourtant que « M. L. , informé par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société F. n'a pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété », sans aucunement rechercher si ces multiples diligences n'étaient pas exclusives de toute carence du débiteur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1165 et 1166 du code civil. »*

## **Réponse de la Cour**

5. D'une part, aux termes de l'article 1166 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne.

6. En application de ce texte, il est jugé qu'un syndicat de copropriétaires a, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux autres copropriétaires (3e Civ., 14 novembre 1985, pourvoi n° 84-15.577, Bull. 1985, III, n° 143).

7. Il est jugé par ailleurs que, le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres (3e Civ., 22 mars 2000, pourvoi n° 98-13.345, Bull. 2000, III, n° 64).

8. Il en résulte que, titulaire de cette créance, tout copropriétaire peut, à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci.

9. D'autre part, ayant retenu que la résolution n° 12 de l'assemblée générale du 25 juin 2012 autorisant les travaux à réaliser par la société F. était, en ce qu'elle visait à l'acceptation des nuisances provoquées par l'activité de cette société, contraire aux stipulations du règlement de copropriété selon lesquelles chaque copropriétaire devait veiller à ne rien faire qui pourrait troubler la tranquillité des autres occupants et que M.L., informé par le syndic et les autres copropriétaires des nuisances occasionnées par l'activité de la société F., n'avait pas engagé de démarches en vue de permettre le respect du règlement de copropriété, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes.

10. La cour d'appel a retenu à bon droit que Monsieur et Madame X., chacun en sa qualité de copropriétaire, étaient recevables à exercer, en lieu et place de Monsieur L., une action oblique en résiliation de bail à l'encontre de la société F. et a légalement justifié sa décision.

**PAR CES MOTIFS**, la Cour :

REJETTE les pourvois

**Président :**  
**Rapporteur :**  
**Conseiller référendaire :**  
**Avocat général :**  
**Avocat(s) :**