

## Qui peut agir pour faire cesser les nuisances d'un locataire ?

En application de la loi du 6 juillet 1989, tout tiers justifiant d'un préjudice peut engager la **responsabilité du bailleur si ce dernier ne met pas en œuvre les voies de droit permettant de faire cesser les nuisances de son locataire**, et ainsi obtenir des dommages et intérêts.

L'article 1341-1 du Code civil consacrant l'action oblique offre d'**autres moyens d'action juridique**.

Pour rappel, l'**action oblique** permet au créancier d'une obligation d'exercer tous les droits et actions qu'un débiteur d'une obligation se refuse lui-même à mettre en œuvre.

Au visa de ce texte, il a été jugé que :

- **Un syndicat de copropriétaires a**, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, **le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail** lorsque que le locataire contrevient aux obligations dudit bail et au règlement de copropriété [*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 14 novembre 1985 n° 84-15.577*] ;
- **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** en cas de violation du règlement de copropriété [*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 8 avril 2021, n° 20-18.327*].

Nulle raison donc de se résigner face à des nuisances locatives graves et/ou répétées.

Il s'agit au contraire de mettre en œuvre l'arsenal juridique offert par le Législateur.

*Hugo LACOMBE, Avocat, Pôle privé*  
*Cédric GREFFET, Avocat associé, Pôle privé*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.