

Loi du 6 juillet 1989 : la responsabilité du locataire du fait d'un tiers

Clément Durez

Maître de conférences à l'Université Lumière Lyon II

17-02-2014

Les faits de l'espèce. Par contrat en date du 7 août 2006, une SCI a donné en location à une banque une villa d'habitation afin de lui permettre de loger un de ses collaborateurs. Ce dernier, sans autorisation de la bailleuse, a fait procéder à l'abattage d'un pin de 12 mètres de hauteur par une société d'élagage sous prétexte que cet arbre abritait des chenilles processionnaires qui incommodaient son chien.

Le 27 juillet 2010, la SCI a fait assigner la banque devant le tribunal d'instance de Lyon pour la voir condamner à lui payer la somme de 24 518 euros correspondant au coût du remplacement de l'arbre abattu, outre 3 000 euros en réparation de son préjudice moral. De son côté, la banque a appelé en garantie la société d'élagage et a soutenu reconventionnellement que divers travaux à la charge du bailleur étaient nécessaires dans le logement.

La décision de première instance. Dans son jugement du 10 janvier 2012, le tribunal d'instance de Lyon a d'abord déclaré irrecevable l'appel en cause de la société d'élagage par la banque en mettant cette société hors de cause, puis a condamné la banque à indemniser la perte de l'arbre subie par la SCI en ordonnant une expertise afin d'évaluer le coût du remplacement de l'arbre abattu et les préjudices moral et esthétique allégués par la SCI. Enfin, le tribunal a écarté la demande reconventionnelle de la banque au motif que le locataire n'avait pas préalablement mis en demeure le bailleur. Le 14 février 2012, la banque a interjeté appel de cette décision. La huitième chambre civile de la cour d'appel de Lyon était invitée à se prononcer successivement sur trois points : la responsabilité de la banque, la recevabilité de l'appel en garantie de la société d'élagage et le bienfondé de la demande reconventionnelle formulée par la banque.

Sur la responsabilité de la banque. Pour tenter d'échapper à sa responsabilité, la banque invoquait tout une série d'arguments. Selon elle, la SCI ne justifiait pas d'une dégradation locative dès lors que rien ne permettait d'établir l'état du pin litigieux ou son importance particulière pour le bailleur. Elle indiquait ensuite qu'elle n'était pas elle-même responsable de l'abattage de l'arbre puis faisait valoir que la société d'élagage avait noté dans sa facture que le pin était dangereux, avant d'affirmer ultérieurement qu'il était en bon état. Les conditions permettant d'engager sa responsabilité n'étaient donc aucunement réunies. Sans grande surprise, la cour d'appel de Lyon rejette ces arguments. Elle rappelle qu'en application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 le locataire est tenu de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat aussi bien par son

Bacaly n° 4 - Juin-Décembre 2013

propre fait que par le fait des personnes qu'il a introduit dans le logement avec ou sans l'agrément du bailleur. Or, en l'espèce, l'abattage de l'arbre par le collaborateur de la banque, à l'intérieur de la propriété louée, constitue bien une perte au préjudice du bailleur, obligeant la banque, locataire, à réparation dans la mesure où cette dernière ne démontre pas la nécessité ou l'urgence de procéder à cet abattage.

Sur la recevabilité de l'appel en garantie de la société d'élagage. Subsidiairement, la banque demandait à la cour d'appel de condamner la société d'élagage à la relever et la garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre sous prétexte que le locataire aurait contracté avec cette société pour le compte de son employeur dans le cadre d'une gestion d'affaires. En procédant à l'abattage de l'arbre, la société aurait commis une faute engageant sa responsabilité. Cette fois encore, le raisonnement de l'appelant n'emporte pas la conviction des juges. La cour démontre que les conditions d'une gestion d'affaires ne sont pas réunies étant donné que la décision prise par le collaborateur de faire abattre le pin litigieux, sans nécessité démontrée, ne saurait caractériser une gestion utile ou opportune de l'affaire de la banque au sens de l'article 1372 du Code civil. Les magistrats lyonnais précisent par ailleurs qu'il n'est pas démontré que la société d'élagage ait méconnu une obligation d'information et de conseil pouvant, par ricochet, engager sa responsabilité quasi-délictuelle à l'égard de la banque. Cela étant, ils rejettent l'action en garantie formée contre la société d'élagage.

Sur la demande reconventionnelle de la banque. Enfin, la banque demandait reconventionnellement à la cour de condamner la SCI sous astreinte à réaliser des réparations nécessaires sur l'immeuble loué afin de remédier à plusieurs désordres constatés par un huissier de justice. Sur ce point, la cour réforme le jugement et donne gain de cause à la banque. Elle rappelle tout d'abord qu'en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est obligé de faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués. Les magistrats constatent ensuite que le collaborateur a réclamé à plusieurs reprises au bailleur l'exécution de travaux dans son logement et qu'il lui a adressé un courrier le 4 septembre 2009 en lui indiquant qu'il saisirait le conciliateur et le cas échéant le tribunal d'instance de Lyon si les travaux n'étaient pas réalisés. Pour la cour d'appel de Lyon, dès lors que ce courrier émane de l'occupant au seul bénéficiaire duquel le bail a été conclu, il doit être considéré comme une mise en demeure de la part du locataire. Rien ne s'oppose donc à la condamnation sous astreinte de la SCI afin de la contraindre à exécuter les réparations nécessaires.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8^e chambre civile, 17 septembre 2013, n° 12/01106