Le locataire face au syndic de copropriété

Le syndic, en tant que représentant légal du syndicat des copropriétaires, n'a pas de lien direct avec les locataires, mais il ne doit pas oublier l'action oblique qui lui reste ouverte.

En effet, la loi du 06 juillet 1989 précise :
- Le bail d'habitation est conclu entre un bailleur et un preneur
- Même si le bailleur est un copropriétaire, le syndic, qui n'a de lien qu'avec l'ensemble du syndicat, n'est pas partie au contrat de bail.
- le bail ne crée d'obligations qu'entre le locataire et le copropriétaire-bailleur ; il ne fait naître aucun lien de droit entre le syndicat des copropriétaires et le locataire
- Le bailleur et le preneur négocient librement le contenu du contrat.

Toutefois, une fois que le contrat est conclu, ceux qui ont des droits sur le preneur peuvent intervenir à l'égard du bailleur et ceux qui ont des droits sur le bailleur peuvent intervenir à l'égard du preneur :
- Un créancier du bailleur peut exiger que le preneur lui remette le loyer.
- La victime d'une faute du preneur peut agir contre le bailleur.

C'est ce qu'on appelle l'action oblique.

Elle est possible en copropriété, et la Cour de cassation (3e ch. civ.) l'admet depuis un arrêt du 14 novembre 1985 n° 84-15.577, Bull. III n° 143. En l'occurrence, cela a permis à un syndicat des copropriétaires d'obtenir la résiliation du bail du fait des nuisances causées par le preneur.

Lorsqu'un locataire viole le règlement de copropriété de manière grave et répétée, un copropriétaire qui pâtit de ces agissements peut agir contre le bailleur et le syndicat des copropriétaires pour exiger la résiliation du bail.
Le syndic n'est donc plus le seul à pouvoir agir.

Si un locataire viole le règlement de copropriété, le bailleur doit agir au plus vite et menacer son locataire de résiliation si les violations ne cessent pas .
Dans son arrêt du 8 avril 2021, la Cour de cassation exige la démonstration d'une carence du bailleur avant que l'action oblique ne soit autorisée.
La carence du bailleur doit donc être caractérisée. Cette carence doit mettre en cause le respect des droits de la personne qui veut exercer l'action oblique.

L'action oblique est à double sens. Le locataire qui pâtit d'une faute du syndicat des copropriétaires peut se retourner contre son bailleur à condition d'avoir démontré l'inertie.

Article publié le 20/09/2021 Modifié le 02/03/2023 Par Garanties citoyennes