

- La résiliation judiciaire du bail pour manquement à l'obligation de jouissance paisible du locataire

[La résiliation judiciaire du bail pour manquement à l'obligation de jouissance paisible du locataire](#)

I - L'EXISTENCE D'UN TROUBLE DE JOUISSANCE DE NATURE À CONSACRER LA RÉOLUTION JUDICIAIRE DU BAIL A - Les comportements susceptibles de caractériser un trouble de jouissance

I - L'EXISTENCE D'UN TROUBLE DE JOUISSANCE DE NATURE À CONSACRER LA RÉOLUTION JUDICIAIRE DU BAIL B - La recevabilité du fait générateur de responsabilité

II - LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION JUDICIAIRE A - La preuve du trouble de jouissance

II - LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION JUDICIAIRE B - Le régime procédural

Retour sur le régime juridique des troubles du voisinage à l'origine d'un trouble de jouissance pouvant entraîner la résiliation du bail.

Jean-Philippe BOREL

Docteur en droit

Avocat au barreau d'Avignon

Aux termes des dispositions de l'article 7, b), de la loi du 6 juillet 1989 (1), le locataire doit user paisiblement des lieux, tout manquement à cette obligation pouvant donner lieu à résiliation judiciaire du bail prononcée à la demande du propriétaire (2). Ce dernier ne manquera pas d'initier une action sous peine de voir sa responsabilité engagée par des voisins mécontents des troubles du voisinage occasionnés par le locataire indélicat. Cette question qui conduit à un contentieux assez soutenu, notamment pour les bailleurs sociaux, obéit à un régime probatoire exigeant dégagé par la jurisprudence (I). Si l'action judiciaire est régie par le droit commun, elle connaît quelques spécificités qu'il convient de rappeler (II).

I - L'EXISTENCE D'UN TROUBLE DE JOUISSANCE DE NATURE À CONSACRER LA RÉOLUTION JUDICIAIRE DU BAIL

Les juges du fond apprécient souverainement si les troubles justifient la résiliation du bail (A) (3) et si le lien entre les troubles constatés et un manquement à l'obligation pour le locataire d'user paisiblement de la chose louée est établi (B) (4).

A - Les comportements susceptibles de caractériser un trouble de jouissance

Le bailleur est tenu de garantir les tiers des nuisances occasionnées par son ou ses preneurs (5). Les tiers peuvent engager la responsabilité du bailleur en cas de dépassement des inconvénients normaux de voisinage. Une telle voie est également ouverte au syndicat des copropriétaires en cas de violation du règlement de copropriété (6). D'une manière générale, le locataire doit s'interdire tout comportement susceptible de causer une gêne excessive aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage (7). Contrairement au trouble anormal du voisinage qui nécessite que soit établie l'existence d'un trouble certain, actuel et excessif causé personnellement à un voisin (8), le trouble de jouissance, à défaut de définition légale, peut résider dans un fait isolé du locataire, des personnes qu'il héberge ou dont il a la charge ou la responsabilité (9). Les locataires sont tenus, conformément aux dispositions de l'article 1735 du Code civil, des agissements des enfants qu'ils hébergent même s'ils « échappent de façon totale et définitive à leur

autorité » (10) et même s'ils sont majeurs (11) . Cette solution s'applique également pour le concubin du preneur (12) . Le fait générateur réside dans l'hébergement et la « *cohabitation avec l'auteur du dommage* » (13) .

Le trouble trouve généralement son origine dans le comportement du locataire à l'égard du voisinage ou à l'encontre du bailleur lui-même. La jurisprudence retient ainsi que des injures écrites et réitérées au bailleur (14) , aux voisins (15) ou encore des violences physiques à son encontre (16) constituaient, à elles seules, un manquement à l'obligation de jouissance paisible. Il en est de même pour un comportement violent et injurieux du locataire à l'égard des habitants de l'immeuble (17) , quand bien même le locataire fait l'objet d'une mesure de protection des majeurs (18) ou encore qu'il souffre d'un grave handicap psychologique (19) . Il n'est pas forcément nécessaire pour ce faire d'invoquer une infraction pénalement sanctionnable. Des troubles intempestifs comme des comportements bruyants et répétés durant la nuit, des nuisances sonores, peuvent par conséquent fonder une action en résiliation judiciaire pour manquement à l'obligation de jouissance paisible du locataire (20) .

B - La recevabilité du fait générateur de responsabilité

Tout abus de jouissance peut entraîner la résiliation judiciaire du bail si le bailleur démontre que la faute reprochée au locataire est suffisamment grave, un fait même isolé, quoique grave, n'étant pas toujours suffisant pour faire prononcer la résiliation et l'expulsion du locataire (21) .

La Cour de cassation opère un contrôle strict sur les constatations des juges du fond. Elle veille à ce que les reproches formulés par le bailleur soient suffisamment établis pour fonder la résiliation judiciaire du bail.

Un commentaire autorisé précise ainsi que « *si les juges du fond ont le pouvoir souverain d'appréciation en matière de résiliation judiciaire, c'est à la condition que leur décision soit suffisamment motivée ; à défaut, le contrôle de la Cour de cassation débouchera sur une censure de la décision* » (22) . C'est pourquoi, en présence de faits imprécis ou contradictoires, la Cour de cassation censure les juges du fond qui ont prononcé la résiliation du bail (23) .

Le régime probatoire exigeant du trouble de jouissance trouve son fondement dans le droit au logement, « *qui en tant que droit fondamental, ne peut être retiré au locataire qu'au vu d'éléments incontestables* » (24) . Ce droit est notamment consacré par l'article 25-1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948 et repris au niveau communautaire par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH). Sur le plan interne, le droit au logement est reconnu comme un droit fondamental dès l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989, et comme un objectif à valeur constitutionnelle. Les juges doivent apprécier la situation au jour où ils statuent, si bien que si l'attitude répréhensible du locataire a cessé à ce jour, ils ne doivent pas prononcer la résiliation du bail. La Cour de cassation a, par un arrêt du 3 avril 2001, retenu cette solution (25) . La Haute juridiction a ainsi approuvé les juges du fond qui ont considéré que lorsque les troubles de voisinage reprochés n'ont pas persisté, ceux-ci ne pouvaient justifier le prononcé de la résiliation du bail (26) . Pour éviter cet écueil, certains praticiens recommandent d'introduire l'action sur le fondement de l'article 1741 du Code civil selon lequel « *le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements* » (27) .

La jurisprudence rappelle également la nécessité pour le bailleur de caractériser si les troubles de jouissance ont eu des conséquences sur la bonne exécution du bail. La Cour de cassation l'a énoncé dans un arrêt du 8 novembre 1995 où les faits reprochés au preneur s'étaient déroulés en dehors de l'immeuble loué, la résiliation du bail n'ayant pu alors être prononcée (28) . Autrement dit, seuls les faits commis dans l'environnement immédiat peuvent constituer un trouble de jouissance, cette limite géographique ne pouvant être étendue, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, « *au-delà des parties privatives et des parties communes où se situent les lieux loués* » (29) .

II - LA MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION JUDICIAIRE

La mise en œuvre de l'action judiciaire suppose pour le bailleur de constituer un dossier probatoire solide pour obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du preneur (A), le régime procédural étant régi par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et les règles de droit commun émanant du Code de procédure civile (B).

A - La preuve du trouble de jouissance

La charge de la preuve, conformément au droit commun en la matière, pèse sur le bailleur (30) . Il convient dès lors pour ce dernier de démontrer la réalité des troubles par tout moyen. La jurisprudence admet les preuves testimoniales sous réserve d'être suffisamment précises et circonstanciées. D'un point de vue probatoire, il est par conséquent nécessaire de soumettre au juge des éléments de faits susceptibles d'être corroborés par plusieurs tiers.

Les juges du fond admettent également les témoignages venant de voisins résidant en dehors de l'immeuble où se trouve l'immeuble loué (31) . Dans la pratique, il n'est pas toujours aisé de recueillir ces témoignages, certains locataires pouvant subir des pressions ou faire l'objet de menaces. Un auteur recommande par conséquent de mandater un huissier de justice pour recueillir le témoignage des locataires qui désireraient s'exprimer de manière anonyme (32) , la jurisprudence rattachant ces preuves à la « *catégorie des présomptions abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat* » (33) . Il est bien évident que le plaideur tachera d'apporter au juge des éléments de contexte permettant de justifier le recours à ce mode probatoire.

D'autres éléments comme les enregistrements d'un système de vidéo-surveillance des parties communes de l'immeuble peuvent être versés aux débats sous réserve de respecter les dispositions de la loi dite *Informatique, fichiers et libertés* du 6 janvier 1978 (34) . Ces troubles de jouissance peuvent être aussi constatés par les forces de l'ordre en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou encore nuisent à la tranquillité des lieux (35) . Le bailleur peut également produire un jugement pénal si le comportement du locataire a fait l'objet d'une condamnation par une juridiction judiciaire. Dans l'hypothèse où une procédure pénale serait en cours, l'utilisation d'éléments de la procédure pénale par le bailleur se heurterait au secret de l'instruction et de l'enquête (36) et à la présomption d'innocence (37) comme s'attachent à la rappeler les praticiens (38) .

B - Le régime procédural

Le bailleur doit assigner le locataire indélicat devant le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble (39) , le juge des référés étant incompétent pour prononcer la résiliation d'un bail (40) . Le plaideur sera attentif au délai de prescription, la loi *Alur* (41) ayant inséré dans la loi du 6 juillet 1989 un article 7-1, alinéa 1^{er}, suivant lequel « *toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit* ».

La mise en œuvre de l'action suppose de mettre en demeure préalablement le locataire (42) . Bien que la jurisprudence ait considéré que les dispositions prévues à l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'étaient pas applicables à cette procédure (43) , les dispositions de l'article 56 du Code de procédure civile imposent au bailleur de justifier une démarche ou une tentative préalable amiable de résolution du litige. Si l'article 56 du Code de procédure civile ne prévoit aucune sanction, une partie de la doctrine précise que les juges du fond peuvent adopter dans cette situation la solution retenue en matière de partage judiciaire et conclure à une fin de non-recevoir comme le prévoit l'article 1360 du Code de procédure civile (44) .

Dans l'attente d'une jurisprudence significative sur le sujet, la prudence doit conduire le bailleur à systématiquement mettre en demeure le locataire indélicat avant d'intenter une action judiciaire.

Enfin, la demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail qui n'a pas été précédée d'une signification d'assignation au préfet et d'une mise en demeure du locataire n'est pas irrecevable. La nécessité de notifier

l'assignation au préfet en application des articles 114 de la loi du 29 juillet 1998 (45) et 24 de la loi du 6 juillet 1989 s'impose seulement pour les actions tendant à constater l'acquisition d'une clause résolutoire pour le défaut de paiement des loyers, des charges ou du dépôt de garantie (46) .

- (1) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, JO 8 juill.
- (2) Le droit commun consacre ces obligations aux articles 1719 et 1728 du Code civil.
- (3) Cass. 3^e civ., 10 nov. 2009, n° 08-21.874, Bull. civ. III, n° 245.
- (4) Cass. 3^e civ., 14 oct. 2009, n° 08-12.744, Rev. loyers 2010/903, n° 1115, obs. Rémy J.
- (5) Sur le sujet, Abram O., Responsabilité du bailleur à l'égard des tiers en cas de troubles de voisinage commis par son locataire, AJDI 2003, p. 162.
- (6) Cass. 3^e civ., 2 juill. 2002, n° 01-10.608.
- (7) C. civ., art. 1728 et 1741.
- (8) Cass. 3^e civ., 22 juin 2017, n° 14-27.053.
- (9) Djigo A., La responsabilité du preneur du fait des gens de sa maison, Loyers et copr. 2000, étude n° 4.
- (10) Cass. 3^e civ., 10 nov. 2009, n° 08-21.874, précité.
- (11) CA Montpellier, 1^{re} ch., sect. D, 16 juin 2004, n° RG : 03/00872 ; Cass. 3^e civ., 10 nov. 2009, n° 09-11.027, Bull. civ. III, n° 244.
- (12) CA Paris, 28 juin 2005, n° RG : 2003/18776, AJDI 2006, p. 28, obs. Zalewski-Sicard V. ; CA Toulouse, 3^e ch., sect. 1, 23 mai 2006, n° RG : 05/02056.
- (13) Djigo A., L'obligation de jouissance paisible doit-elle céder face aux troubles commis par les enfants du preneur ?, Loyers et copr. 2010, étude n° 5.
- (14) Cass. 3^e civ., 3 juin 1992, n° 90-20.422.
- (15) CA Montpellier, 1^{re} ch., 18 avr. 1991, n° RG : 87/1470.
- (16) Cass. 3^e civ., 2 juill. 1997, n° 95-16.632.
- (17) Cass. 3^e civ., 8 nov. 1995, n° 93-10.853.
- (18) CA Paris, pôle 4, ch. 3, 15 déc. 2016, n° RG : 14/21300.
- (19) CA Dijon, 24 avr. 2008, n° RG : 07/01286.
- (20) CA Paris, 6^e ch., sect. B, 19 oct. 2006, n° RG : 05/25089.
- (21) Cass. 3^e civ., 9 juill. 2014, n° 13-14.802, Bull. civ. III, n° 99. Cette solution a été réaffirmée par la Cour de cassation dans un arrêt du 10 février 2015 : Cass. 3^e civ., 10 févr. 2015, n° 13-27.287.

- (22) Vial-Pédroletti B., Résiliation judiciaire : manquement non avéré à l'obligation d'usage paisible des lieux, Loyers et copr. 2009, comm. n° 284.
- (23) Cass. 3^e civ., 14 oct. 2009, n° 08-12.744.
- (24) Vial-Pédroletti B., Résiliation judiciaire : manquement non avéré à l'obligation d'usage paisible des lieux, précité.
- (25) Cass. 3^e civ., 3 avr. 2001, n° 99-13.505.
- (26) Cass. 3^e civ., 10 nov. 2009, n° 08-21.874, précité.
- (27) Voir notamment, Danon A., L'action en résiliation de bail pour trouble de jouissance, Loyers et copr. 2016, étude n° 9.
- (28) Cass. 3^e civ., 8 nov. 1995, n° 93-10.853, précité.
- (29) Djigo A., L'obligation de jouissance paisible doit-elle céder face aux troubles commis par les enfants du preneur ?, précité.
- (30) C. civ., art. 1353 et CPC, art. 9.
- (31) CA Toulouse, 3^e ch., sect. 1, 15 mars 2005, n° RG : 04/01668. Dans le même sens, CA Aix-en-Provence, 11^e ch. A, 15 oct. 2013, n° RG : 11/15778 ; CA Aix-en-Provence, 11^e ch. A, 28 juin 2013, n° RG : 11/19341 ; CA Aix-en-Provence, 11^e ch. A, 13 juin 2013, n° RG : 12/11221.
- (32) Djigo A., L'obligation de jouissance paisible doit-elle céder face aux troubles commis par les enfants du preneur ?, précité.
- (33) Djigo A., L'obligation de jouissance paisible doit-elle céder face aux troubles commis par les enfants du preneur ?, précité.
- (34) L. n° 78-17, 6 janv. 1978, JO 7 janv. ; sur le sujet, voir Danon A., L'action en résiliation de bail pour trouble de jouissance, précité.
- (35) CCH, art. L. 126-2.
- (36) C. pr. pén., art. 11.
- (37) C. pr. pén., art. préliminaire.
- (38) Danon A., L'action en résiliation de bail pour trouble de jouissance, précité.
- (39) C. org. jud., art. R. 521-38.
- (40) Cass. 3^e civ., 23 nov. 1993, n° 91-21.489.
- (41) L. n° 2014-366, 24 mars 2014, JO 26 mars.
- (42) L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 6-1.
- (43) CA Paris, pôle 4, ch. 4, 5 janv. 2016, n° RG : 14/08260.
- (44) Maugain G., Répertoire Dalloz Procédure civile, V^o Assignation, n° 27.
- (45) L. n° 98-657, 29 juill. 1998, JO 31 juill.

