Image not found or type unknown

L'abus de jouissance par le locataire d'un bail d'habitation

publié le **07/07/2015**, vu **9749 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En matière de bail d'habitation, les parties au bail ont des obligations l'une envers l'autre. Le bailleur a certaines obligations, quant au locataire il doit notamment user du bien loué sans dépasser un usage normal. La Cour de Cassation, dans un arret rendu en troisième chambre civile de la Cour de cassation le 10 février 2015, a considéré que la résiliation du bail n'avait pas lieu d'être prononcée alors que les locataires avaient violé leur obligation de jouissance paisible.

En matière de bail d'habitation, les parties au bail ont des obligations l'une envers l'autre.

Le bailleur a certaines obligations, quant au locataire il doit notamment user du bien loué sans dépasser un usage normal.

La Cour de Cassation, dans un arret rendu en troisième chambre civile de la Cour de cassation le 10 février 2015, a considéré que la résiliation du bail n'avait pas lieu d'être prononcée alors que les locataires avaient violé leur obligation de jouissance paisible.

En l'espèce, une société HLM avait assigné les locataires pour manquement à cette obligation en raison du comportement de leur fils, celui-ci habitant chez ses parents.

Cette société demandait ainsi la résiliation du contrat de bail.

En effet la société bailleresse avait relevé que le fils de ses locataires avait incendié notamment des loges de gardien.

Néanmoins, la Cour d'Appel a estimé que la bailleresse ne fait état d'aucun trouble de jouissance au moment du bail ni après la condamnation de leur fils.

La Cour de Cassation a retenu dans cet arret les constatations de la Cour d'Appel et a rejeté le pourvoi de la société bailleresse.

Le locataire est tenu de jouir du bien loué de manière paisible. S'il ne respecte pas son obligation alors ce manquement conduit à un abus de jouissance.

L'abus de jouissance est retenu dès lors que l'usage de la chose louée se fait dans des conditions anormales ou excessives qui emportent une dépréciation de la chose ou une gêne pour le bailleur ou les tiers.

I. La responsabilité du locataire: dégradations et nuisances

A. Dégradations

Le preneur répond des dégradations ou des pertes arrivant pendant sa jouissance, sauf si celui-ci

a pu prouver qu'elles ne sont pas de sa faute (article 1732 du Code civil).

Le bailleur n'a pas à établir que la faute qu'il allègue est la cause de son préjudice (Cass. 3e civ., 28 janv. 2004).

L'imputabilité des dégradations du local par le locataire est appréciée souverainement par les juges du fond (Cass. 3e civ., 24 mars 1999).

L'article 1735 du Code civil dispose que le preneur répond des dégradations et des pertes causées par des « personnes de sa maison » et de ses sous-locataires.

Par exemple il est tenu responsable des dégradations causées par un déménageur, un plombier (Cass. 3e civ., 19 janv. 2000) ou par sa mère (CA Paris, 8e ch. D, 8 déc. 1998).

En revanche, la responsabilité du locataire ne peut être engagée pour des dégâts causés par ses invités dans les parties communes de l'immeuble (Cass. 3e civ., 16 juin 2004). Le locataire médecin n'est pas responsable des voies de fait commises par ses patients, ils ne sont d'ailleurs pas visés par l'article 1735 du Code civil (Cass. 3e civ., 19 nov. 2008).

Le preneur est présumé responsable. Il sera donc tenu de réparer le bien dégradé afin de le restituer en bon état à la fin du bail.

B. Nuisances

Le fait d'encombrer, en contradiction avec les clauses du bail, les cours, vestibules, portes cochères, paliers constitue un abus de jouissance.

La tolérance du bailleur ne peut révoquer une clause expresse du bail (Cass. 3e civ., 19 janv. 1982).

Il en est de même pour:

- les bruits intempestifs (Cass. soc., 24 juin 1948; Cass. 3e civ., 16 nov. 1993),

- les chants (Cass. soc., 8 juin 1956),

- les tapages,

- lesodeurs nauséabondes (Cass. 3e civ., 21 nov. 1995),

- les hurlements et les querelles incessantes (CA Rouen, 1re ch. civ., 26 juin 1991).

Les tapages nocturnes sont sanctionnés par une résiliation, notamment lorsque le locataire mis en demeure ne modifie pas son comportement (CA Dijon, 1re ch., 26 mai 2000; CA Montpellier, 2e ch. A, 1er févr. 2000).

Action contre l'auteur du trouble et contre le propriétaire bailleur

Lorsqu'un trouble anormal de voisinage est causé par le locataire à un tiers, la victime du trouble dispose d'une action contre l'auteur du trouble mais également d'une action directe sur le propriétaire bailleur (Cass. 3e civ., 17 avr. 1996; Cass. 2e civ., 31 mai 2000).

II. La responsabilité du locataire engagée à cause lui et de ses proches

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Les événements constitutifs d'un manquement de l'obligaton de jouissance paisible:

- les invectives envers les passants ou violences contre le bailleur ou les autres locataires (Cass. 3e civ., 3 juin 1992),

- les injures écrites réitérées, adressées au propriétaire à l'occasion de litiges locatifs,

Ces événements permettent de constituer la résiliation du bail (Cass. 3e civ., 3 juin 1992 ; Cass. 3e civ., 8 nov. 1995).

Il en va de même pour l'opposition du preneur à toute visite des lieux loués pour en empêcher et retarder la vente (CA Aix-en-Provence, 14 mai 1991) ou encore l'attitude des membres de la famille du preneur résidant avec lui (CA Paris, 6e ch., sect. B, 29 oct. 1998).

L'article 1735 du Code civil dispose que preneur est responsable des troubles commis par les personnes vivant sous son toit.

Les nuisances peuvent être le fait des enfants du locataire, il importe peu que ceux-ci soient majeurs, dès lors qu'ils résident dans le logement loué (Cass. 3e civ., 10 nov. 2009).

Par ailleurs, il ne peut être prononcée à l'encontre du locataire une sanction lorsque il y a un défaut de preuve d'un lien de causalité entre les faits reprochés à ses enfants et l'exécution du bail. Il s'agit du cas où les faits ont été commis dans le même ensemble immobilier que celui où se situent les lieux loués mais distant de plus d'un kilomètre (Cass. 3e civ., 14 oct. 2009).

III. Responsabilité du preneur

Le preneur ne respectant pas son obligation de jouissance paisible engage sa responsabilité contractuelle vis-à-vis du bailleur.

Le preneur est responsable, délictuellement, des troubles qu'il cause aux tiers, ainsi que de la jouissance paisible des colocataires ou voisins, sur le fondement de sa responsabilité délictuelle (Cass. 3e civ., 3 févr. 1998).

Vous pouvez me posez vos questions sur conseiller juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tél: 09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés