



bail d'habitation: Les obligations légales du locataire

publié le 02/11/2012, vu 35334 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le bail est un contrat qui a pour conséquence de mettre à la charge des parties certaines obligations. La loi du 6 juillet 1989 prévoit notamment deux obligations incombant au locataire : - Obligation de jouissance paisible (I) - Obligation de s'assurer contre les risques locatifs (II)

Les obligations légales du locataire

Le bail est un contrat qui a pour conséquence de mettre à la charge des parties certaines obligations.

La loi du 6 juillet 1989 prévoit notamment deux obligations incombant au locataire :

- Obligation de jouissance paisible (I)
- Obligation de s'assurer contre les risques locatifs (II)

1. I. La jouissance paisible

L'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire doit « **user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location** ».

Il ressort de ce texte que le locataire doit :

- Jouir paisiblement des lieux loués
- Et respecter la destination des lieux loués

1. La notion de jouissance paisiblement des lieux loués

L'obligation de jouir paisiblement des lieux loués regroupent plusieurs aspects :

- Occuper personnellement et effectivement les lieux loués

Le locataire ne peut pas faire occuper les lieux loués par un proche, un parent ou un tiers mais il doit occuper personnellement les locaux qui lui ont été loués à usage d'habitation principale (CA Lyon, 8e ch. 16 juin 2009 : *JurisData* n° 2009-007899).

La Cour d'Appel vient de juger que les locataires doivent habiter les lieux loués continuellement et

personnellement avec les membres de leur famille ou personne à charge. Dans cetet affaire, les locataires en titre, s'ils peuvent vivre avec leurs enfants ou mettre temporairement le logement à leur disposition, ne peuvent céder leur appartement à ces derniers et abandonner définitivement la jouissance des lieux. **(CA Paris, 3e ch., 24 févr. 2011, Opaly c/ Conrade Sarr : JurisData n° 2011-002461).**

Cependant l'occupation n'a pas à être permanente. Des contraintes familiales ou personnelles peuvent justifier une pluralité de résidences et le fait qu'un locataire occupe le logement cinq mois dans l'année n'est pas un obstacle à la qualification d'habitation principale *(CA Versailles, 29 sept. 2009 : JurisData n° 2009-379215. - CA Paris, 15 janv. 2009 : JurisData n° 2009-374608).*

Le locataire ne peut pas se voir reprocher d'héberger des proches, parents ou amis.

La Cour de cassation a estimé que l'insertion d'une « clause d'occupation personnelle » était contraire à l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme car elle est attentatoire à la vie privée du locataire *(Cass. 3e civ., 6 mars 1996).*

L'article 4 de la loi de 1989 répute une telle clause non écrite.

- Ne pas gêner la tranquillité des voisins

Il a été jugé que constituait un abus de jouissance :

- L'exercice de la prostitution dans les lieux,

- le tapage nocturne

- le comportement bruyant des occupants du logement loué *(CA Rouen, 23 janv. 2001 : JurisData n° 2001-146875),*

- le comportement agressif d'un locataire *(Cass. 3e civ., 8 nov. 1995 : JurisData n° 1995-003102 ; Loyers et copr. 1996, comm. 15. - CA Rennes, 4e ch., 8 févr. 2001 : JurisData n° 2001-153643)*

- la présence de trop nombreux animaux incommodants dans le logement sont aussi considérés comme des abus de jouissance.

- Interdictions des dégradations et des transformations des lieux loués

Tout manquement à l'obligation de jouissance paisible peut donner lieu à la résiliation judiciaire du bail sous réserve d'un lien entre le trouble constaté et le manquement imputé au locataire.

Le locataire engage sa responsabilité pour ses agissements personnels mais aussi pour ceux causés par les personnes qu'il héberge.

En cas de manquement à l'obligation de jouissance, le locataire pourra voir sa responsabilité engagée mais aussi pour ceux qu'ils hébergent.

Il convient de rappeler que le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail. Il est ainsi reconnu responsable, par principe, des troubles causés par ses enfants.

Il a ainsi été jugé que si le preneur est responsable des manquements à l'obligation de jouissance commis par son enfant sous la réserve que celui-ci soit hébergé avec ses parents, le fait que l'enfant soit majeure est incidence sur la responsabilité.

1. Le respect de la destination des lieux loués par le contrat de location

Lorsque le local est loué à titre d'habitation, le locataire ne peut pas l'utiliser pour exercer sa profession.

Si le local est à usage mixte, le locataire ne peut pas l'utiliser exclusivement à titre professionnel.

Selon une jurisprudence constante, le non respect de la destination mixte des lieux loués n'entraîne pas la résiliation du bail mais le preneur ne pourrait bénéficier d'un droit au renouvellement du bail si ce dernier n'était pas affecté en partie à usage d'habitation au terme du contrat (*Cass. Ass. plén., 2 fév. 1996 : JurisData n° 1996-000243*).

Lorsque la destination n'a pas été précisée par le bail, les juges apprécieront souverainement, d'après les circonstances, celle que les parties ont entendu donner aux lieux loués au moment de la conclusion du contrat.

En cas de modification de la destination des lieux, le juge appréciera si le manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

1. II. L'obligation de s'assurer contre les risques locatifs

L'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire doit « ***s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.***

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe. »

La plupart des baux d'habitation comporte une clause résolutoire de plein droit visant le défaut d'assurance.

Si le locataire refuse de fournir une attestation d'assurance, le bailleur fera délivrer un commandement visant la clause résolutoire de justifier d'une assurance.

Cette clause produira effet un mois après un commandement demeuré sans effet, aucun délai ne pouvant être accordé par le juge.

l'attestation d'assurance, même avec effet rétroactif, produite postérieurement à l'expiration du délai, n'est pas susceptible de faire échec à l'application de la clause résolutoire (*CA Agen, 1re ch., 2 mai 2000 : JurisData n° 2000-115913*).

La clause résolutoire ne sanctionne que la souscription tardive et non l'information tardive.

Le locataire peut choisir librement sa compagnie d'assurance.

Il doit justifier avoir souscrit une assurance locative en apportant au bailleur une attestation de l'assureur.

Sur demande du bailleur, cette justification doit avoir lieu lors de la remise des clefs et au terme du contrat.

Si le locataire n'a pas souscrit une assurance locative, le bailleur pourra obtenir la résiliation de plein en invoquant la clause résolutoire prévue dans le contrat de location ou, à défaut, il pourra solliciter du juge la résiliation judiciaire du bail.

Dans cette dernière hypothèse, le juge a un large pouvoir d'appréciation ; il peut refuser la résiliation du bail.

La jurisprudence considère que le défaut de souscription d'une assurance constitue un manquement grave et répété justifiant la résiliation du bail prononcée par le tribunal, avec ses conséquences .

La méconnaissance par le locataire de ses obligations pourra être sanctionnée, comme en droit commun, et selon les cas, par la résiliation du bail, des dommages-intérêts ou la cessation du trouble causé.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <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

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67