Image not found or type unknown

# L'obligation de jouissance du locataire

**Jurisprudence** publié le **02/06/2020**, vu **19654 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

**L'article 1728 du Code civil prévoit que le locataire titulaire d'un bail d'habitation doit jouir paisiblement des lieux loués comme un bon père de famille**

L'article 1728 du Code civil prévoit que le locataire titulaire d'un bail d'habitation doit jouir paisiblement des lieux loués comme un bon père de famille, et particulièrement s'abstenir de tout comportement causant un trouble anormal de voisinage, quel qu'il soit .

Le locataire se trouve donc tenue, selon les dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et selon les stipulations de son bail, de jouir paisiblement des locaux loués.

Il doit s'abstenir de faire tout acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité des voisins ni les incommoder par des diffusions sonores bruyantes ;

L'article 1729 du Code civil permet au bailleur de solliciter la résiliation du bail si le locataire « *n'use pas de la chose louée raisonnablement1 ou l'emploie à un autre usage que celui auquel elle a été destinée* ».

L'objectif est de permettre la résiliation du bail 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 »****, peu importe que* l'acte fautif ait été isolé ou n'ait pas perduré.

En application de ces dispositions, le preneur doit s'abstenir de troubler la jouissance paisible de ses voisins (notamment par des nuisances auditives, olfactives, des voies de fait, des violences).

Le bailleur étant tenu à l'égard des voisins du locataire de leur assurer une jouissance paisible, cette responsabilité lui permet, voire l'oblige à faire sanctionner le comportement d'un locataire qui troublerait les autres occupants de l'immeuble. Un comportement du locataire préjudiciable à la tranquillité des autres n'est pas obligatoirement circonscrit à l'intérieur des lieux loués : il peut concerner des parties communes ou des équipements communs ou des faits commis aux abords des lieux loués, s'ils troublent la jouissance paisible des autres locataires

Lorsque les désordres reprochés au locataire prennent place dans les lieux loués, que ce soit le logement lui-même ou les parties communes de l'immeuble, le manquement contractuel est avéré.

Il en est ainsi quand le locataire est l'auteur de nuisances, notamment sonores, dans son immeuble au détriment de ses voisins. Il appartient alors aux juges du fond d'apprécier, souverainement, la gravité de ce manquement.

Exemples de troubles de jouissance

-Ainsi, a manqué à ses obligations, le locataire qui, en dépit des avertissements et des mises en demeure, n'a pas modifié son comportement à l'origine des troubles anormaux du voisinage en laissant se propager de manière indiscutable des odeurs nauséabondes depuis son logement et depuis la cour attenante, dans lesquelles il accumule les immondices *(CA Poitiers, 2e ch. , 22 juin 2004, n° 03/00788 : JurisData n° 2004-256682)*.

- Constituent des manquements graves et répétés à l'obligation de jouissance paisible des lieux loués justifiant la résiliation du bail aux torts exclusifs de la locataire et l'expulsion de celle-ci et de tous les occupants de son chef, le fait pour son fils d'avoir violemment pris à partie les gardiennes de l'immeuble, tant dans la loge que dans les parties communes, et d'avoir agressé un voisin avec qui ils étaient en conflit.

Cass. 3e civ. 5 mars 2013 n° 12-12.177 (n° 286 F-D), Laoud c/ Etablissement Paris habitat-OPH Epic

-Ces troubles peuvent provenir d'un comportement agressif du locataire, de ses enfants ou de toute autre personne dont il répond en application de l' article 1735 du Code civil *(CA Dijon, 29 janv. 2008 : JurisData n° 2008-355075. – CA Pau, 2e ch., 8 nov. 2007, n° 07/00317 : JurisData n° 2007-355034)*. Ainsi, la circonstance que le trouble ait été commis par un enfant majeur du locataire n'est pas un fait justificatif pour lui, sauf à démontrer qu'ils ne résidaient pas dans le

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

logement loué *(Cass. 3e civ., 10 nov. 2009, n° 09-11.027 : JurisData n° 2009-050345 ; Loyers et copr. 2010, comm. 2. –* contre *CA Paris, 6e ch. , sect. B, 20 nov. 2008).*

Ne constitue pas un trouble de jouissance :

- Les propos à caractère personnel adressés par un locataire à un mandataire de la société bailleresse et non à celle-ci ne constituent pas, quelle qu'en soit la teneur, un manquement de ce locataire à son obligation de jouissance paisible.

Cass. 3e civ. 17 septembre 2008 n° 07-13.175 (n° 850 FS-D), Jaffart c/ Sté Paris Centre

La notion de jouissance paisible des lieux, comme celle d'usage de la chose louée en bon père de famille prévue par l'article 1728 du Code civil, sont des notions qui n'ont pas à l'appréciation des juges, qui peuvent ainsi sanctionner tout comportement anormal et préjudiciable du locataire.

Il a été jugé qu'il n'y a pas de lien entre le trouble constaté et le manquement imputé au locataire dès lors qu'il a été commis dans le hall d'un immeuble situé à plus d'un kilomètre de l'immeuble loué.

Cass. 3e civ., 14 oct. 2009, n° 08-16.955, FS-P+B, Sté HLM logement francilien c/ Sanoa (pourvoi c/ CA Paris, 6e ch., sect. C, 13 mai 2008) : JurisData n° 2009-049877

Dans cette décision, la Cour de Cassation a limité le périmetre de l'obligation de jouissance paisible et refuse d'admettre la résiliation du bail pour des faits commis dans les parties communes d'un immeuble faisant, certes parties du même ensemble immobilier, mais situées à plus d'un kilomètre du lieu du logement loué.

Dans cette affaire, le fils du locataire avait bien eu un comportement répréhensible, qui avait d'ailleurs entraîné sa condamnation, avec d'autres prévenus à une peine correctionnelle pour délit d'entrave. Mais ces faits ne pouvaient être rattachés aux conditions d'occupation de l'appartement loué, dont les attestations des voisins domiciliés à la même adresse révélaient au contraire qu'elles étaient paisibles.

**La preuve du trouble de jouissance :**

*Celui qui réclame l'exécution d'une* obligation *doit la prouver. Réciproquement celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* » *( C. civ., art. 1315)* et « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention » (C. proc. civ., art. 9).*

Des modes de preuve particuliers sont cependant à la disposition du bailleur.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Tout d'abord, le bailleur pourra solliciter l'intervention des forces de l'ordre à l'égard des personnes qui, en occupant un espace commun, entravent l'accès et la libre circulation, empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité ou nuisent à la tranquillité des lieux *( CCH, art. L.126-2)*.

Par ailleurs, mais sous certaines conditions, pourront être exploités les enregistrements d'un système de vidéosurveillance des parties communes de l'immeuble à la condition qu'ils respectent les dispositions de la loi dite Informatique, fichiers et libertés du 6 janvier 197.

La loi 2007-297 du 5 mars 2007, relative à la prévention de la délinquance, a modifié l'article 4, g de la loi du 6 juillet 1989 en introduisant le « trouble de voisinage constaté par une décision de justice » comme possible motif de résiliation de plein droit du bail. La même loi a créé un article 6-1 qui donne aux voisins importunés la possibilité de contraindre un propriétaire bailleur à agir, au besoin en poursuivant la résiliation du bail, contre son locataire auteur de troubles leur causant préjudice.

**JOAN DRAY**

**Avocat**
**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

**joanadray@gmail.com**

www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés