



le trouble de jouissance subi par un locataire du fait d' un autre locataire.

publié le 26/05/2013, vu 40694 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsqu'un locataire subit un trouble de jouissance du fait d'un autre locataire, deux situations peuvent se présenter: - soit les deux locataires ont le même bailleur et sa responsabilité contractuelle sera recherchée, -soit la locataire victime devra agir sur le fondement délictuel contre l'auteur du dommage. Il convient de rappeler Le bailleur doit en effet garantir une jouissance paisible au locataire et répond à ce titre des troubles émanant d'un autre locataire qui n'est pas un tiers au sens de l'article 1725 du Code civil La Cour d'Appel de GRENOBLE a réaffirmé dans un arrêt de 2012 que le bailleur était responsable envers son locataire qui a subi des violences émanant d'un autre locataire. (CA Grenoble, 2e ch., 21 juin 2012, n° 11/00777 : JurisData n° 2012-020198) Cet article rappelle les obligations qui pèsent sur le bailleur qui doit garantir à don locataire une jouissance paisible et doit agir pour assurer cette tranquillité.

Il résulte de l'article 1719-3° du Code civil, le bailleur a l'obligation d'éviter, dans la mesure du possible, les troubles de jouissance que pourrait subir le locataire ; à défaut, il doit réparation du préjudice causé.

•Le trouble jouissance subi par un locataire du fait d'un autre locataire

Le bailleur est responsable des troubles de jouissance qui se produisent entre locataires habitant un même immeuble notamment lorsque ces agissements excèdent les inconvénients normaux qui résultent du voisinage.

L'autre locataire ne sera pas considéré comme un tiers au sens de l'article 1725 du code civil.

Lorsqu'un locataire subit un trouble de jouissance du fait d'un autre locataire, deux situations peuvent se présenter:

- soit les deux locataires ont le même bailleur et sa responsabilité contractuelle sera recherchée sur le fondement de l'article 1720 du code civil,

-soit la locataire victime devra agir sur le fondement délictuel contre l'auteur du dommage.

Il convient de rappeler que le bailleur doit en effet garantir une jouissance paisible au locataire et répond à ce titre des troubles émanant d'un autre locataire qui n'est pas un tiers au sens de l'article 1725 du Code civil.

La Cour d'Appel de GRENOBLE a réaffirmé dans un arrêt de 2012 que le bailleur était responsable envers son locataire qui a subi des violences émanant d'un autre locataire. (CA Grenoble, 2e ch., 21 juin 2012, n° 11/00777 : JurisData n° 2012-020198) .

•Le trouble de jouissance subi par un locataire du fait d'un tiers

Si en vertu de l'article 6 b) de la loi du 6 juillet 1989, un bailleur doit assurer une jouissance paisible des lieux à son preneur, cette obligation disparaît en application de l'article 1725 du Code civil si ce preneur subit un trouble apporté par un tiers

Dans les copropriétés, il arrive souvent que des sinistres sur des parties communes provoquent des troubles de jouissance au locataire.

Dans ce cas, le trouble de jouissance subi par le locataire peut engendrer la responsabilité du syndicat des copropriétaires, tiers au contrat de bail, qui doit être mise en jeu, les bailleurs étant alors bien fondés à opposer l'exonération prévue à l'article 1725 du Code.civil.

Dès lors qu'il est établi que les dégradations subies par leur le de culte lui donnait un aspect sale et négligé incompatible avec la nature des cérémonies s'y déroulant, que la moquette était mouillée, que le crêpi tombait et que des poubelles étaient disposées pour recueillir les eaux usées, il y a lieu de condamner le syndicat des copropriétaires à réparer le trouble de jouissance subi par le locataire en raison des infiltrations d'eau venant des parties communes.(CA Paris, pôle 4, 2e ch., 9 févr. 2011, Assoc. Église Baptiste du Centre c/ Aviva assurances : JurisData n° 2011-001601)

•Le trouble de jouissance subi par un locataire du fait du bailleur

Il peut arriver que le bailleur lui-même soit à l'origine du trouble de jouissance.

Bien évidemment, le bailleur n'a pas le droit de faire, sans le consentement du preneur, des changements à l'état des lieux loués (refus d'installer une boîte aux lettres, absence d'installations électriques et de robinets d'eau, cessation de fourniture du chauffage collectif prévu par le bail, refus d'accès à l'ascenseur etc..)

Lorsqu'il a fait changer la serrure de l'appartement loué pendant les vacances de son locataire et procédé de la sorte à l'éviction de celui-ci, alors que le bail d'habitation était toujours en cours, le bailleur manque à son obligation de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail.CA Toulouse, 3e ch., 19 avr. 2011, Bonsoir c/ Sost : JurisData n° 2011-008506.

Attention, dans certains cas, le locataire ne pourra pas invoquer de trouble de jouissance lorsque, par son comportement, il a empêché le bailleur de permettre la réalisation de travaux pour mettre un terme aux nuisances.

Ainsi, il peut arriver que le locataire subisse un trouble de jouissance et demande à son bailleur d'y remédier.

Si le locataire refuse l'exécution des travaux envisagés par le bailleur, ce comportement est-il fautif et suffit-il à exéconérer le bailleur?

La Cour de Cassation rappelle que la faute imputée à la locataire doit présenter les caractères de la force majeure.

(Cass. 3e civ., 5 janv. 2010, n° 08-21.140, F-D, Mokhtari c/ Doux (pourvoi c/ CA Poitiers 3e ch.,

28 nov. 2007) : JurisData n° 2010-051023

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

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil 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 PARI

09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67