Image not found or type unknown

Comportement du locataire justifiant la résiliation d’un bail pour trouble anormal de voisinage

Actualité législative publié le **02/03/2017**, vu **4327 fois**, Auteur : Maître Laurence ALOUP

Le comportement du locataire peut constituer un trouble anormal de voisinage justifiant la résiliation de son bail d'habitation

Une société d'économie mixte a, par acte sous seing privé en date de novembre 1997, donné à bail aux époux X, un appartement. En juillet 2003, à la suite de leur séparation, l’un des deux époux a quitté les lieux.
Le juge des référés du tribunal d'instance de Bobigny a, par ordonnance en date de mars 2009 constaté l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le bail et a condamné l’époux au paiement de la somme de 2.881,33 € au titre de l'arriéré locatif.
Il a, par ailleurs, accordé des délais de paiement et suspendu les effets de la clause résolutoire.
En juillet 2010, l’époux a été placé sous curatelle renforcée et une association a été désignée en qualité de curatrice. La société n'a pas fait exécuter l'ordonnance de référé du mois de mars 2009.
L’époux, troublant la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble par son comportement, la société bailleresse a, par acte d'huissier de justice de septembre 2013, fait assigner le locataire et l'association, en sa qualité de curatrice de l’époux devant le juge des référés du tribunal d'instance de Bobigny, qui a déclaré irrecevables les prétentions de la demanderesse en résiliation de bail et renvoyé l'affaire devant le juge du fond.
En octobre 2014, le tribunal d'instance de Bobigny, estimant que la société bailleresse ne rapportait pas la preuve des faits reprochés à l’époux, l'a déboutée de l'ensemble de ses prétentions et l'a condamnée aux dépens.
Le 15 décembre 2016, la cour d’appel de Paris a infirmé le jugement, prononçant la résiliation du bail aux torts exclusifs des époux pour troubles anormaux du voisinage.
Elle a également ordonné l’expulsion du fauteur de troubles ordonnée à défaut de départ volontaire des lieux, sans qu'il y ait lieu, toutefois, de supprimer le délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux.
La cour d’appel a par ailleurs fait droit à la demande d'indemnité d'occupation en la fixant à une somme égale au montant du loyer si le bail s'était poursuivi, outre les charges, et a condamné l’époux, assisté de sa curatrice, au paiement de cette indemnité d'occupation, jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés, soit par son expulsion.
Concernant la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs des locataires et leur expulsion, la cour d’appel a rappelé que l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués selon la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. Elle a ajouté qu’en cas de non respect de cette obligation, le bailleur peut mettre fin au bail en sollicitant que soit prononcée la résiliation judiciaire du contrat de location.

En l'espèce, la cour d’appel a jugé que le comportement agressif et anormal de l’époux qui frappe aux portes de ses voisins, notamment le soir ou la nuit, pour leur demander de l'argent ou des cigarettes, circule à moitié dévêtu dans l'immeuble, fume dans les parties communes de la résidence avant de se débarrasser de ses mégots mal éteints sur les paillassons alentour et dans l'ascenseur, au risque de provoquer un incendie, est établi par les dépôts de mains courantes et attestations délivrées par des voisins exprimant leurs doléances.
Elle a conclu que le comportement de l’époux réitéré malgré les avertissements qui lui ont été prodigués par sa curatrice, nuit, sans conteste possible, à la jouissance paisible de leurs logements par leurs autres locataires de l'immeuble, géré par la société bailleresse, et constitue une faute grave de nature à justifier la résiliation judiciaire du bail, le rétablissement de relations de voisinage apaisées apparaissant compromis.
Laurence ALOUP
Avocat à la Cour
Aloup.avocat@orange.fr
Tel : 01.76.31.95.06

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés