

AEF Dépêche n°490313 Paris, le 08/01/2015 09:30:00

Imprimé depuis le site www.aef.info - 83.167.35.245

Reproduction avec l'aimable autorisation d'AEF Habitat et Urbanisme, www.aef.info/hu

Habitat / Urbanisme

Quels sont les outils juridiques à disposition des bailleurs sociaux pour faire face aux actes d'incivilités ?

Par Anne Farthouat

Que faire en cas de troubles causés par un locataire dans le parc HLM, de nuisances sonores ou d'occupations abusives des parties communes par exemple ? Si le code civil exige de tout locataire qu'il use "raisonnablement" de son logement, il impose aussi au bailleur d'assurer une jouissance paisible des lieux. Celui-ci peut donc intenter une action au civil pour se prémunir contre tout reproche éventuel, au risque sinon de se retrouver lui-même sous le coup d'une action pour n'avoir pas assumé ses responsabilités. Lorsqu'il est victime d'une infraction pénale, s'il est directement lésé il pourra porter plainte auprès du commissariat ou du procureur de la République, et s'il l'est indirectement - en cas d'arrêt de travail d'un agent suite à une agression notamment -, il pourra accompagner la victime et se constituer partie civile. Le point sur ces leviers juridiques.

Tout locataire a l'obligation d'user "raisonnablement" de son logement "et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail", stipule l'<u>article 1728</u> du code civil. En parallèle, l'<u>article 1719</u> prévoit que le bailleur - qu'il soit social ou privé - "est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière" de "faire jouir paisiblement le preneur [d'un logement] pendant la durée du bail". Dès lors, si un organisme HLM peut être victime d'actes d'incivilité commis par un de ses locataires ou un membre de sa famille, ces incivilités peuvent lui être reprochées devant la justice par les voisins de celui-ci, si elles entravent la jouissance paisible de leur logement.

De fait, "dès qu'un organisme HLM nous fait part de difficultés répétées avec des locataires fauteurs de troubles, nous lui rappelons qu'il doit lui-même se prémunir en mettant tout en œuvre pour préserver la jouissance paisible des autres locataires", explique Denise Salvetti, conseillère juridique à l'USH, à AEF Habitat et Urbanisme. Jets de détritus, graffitis, occupations abusives des parties communes... Si chaque situation appelle une réponse adaptée, la première chose à faire est de systématiquement "rappeler formellement au locataire ses obligations, par courrier en recommandé avec accusé de réception", poursuit Denise Salvetti. "Il faut que le bailleur puisse démontrer qu'il a tout mis en œuvre pour faire cesser les troubles dont il a eu connaissance, ou qui lui ont été signalés."

Si celui-ci perdure, "le bailleur a tout intérêt à convoquer le locataire pour une rencontre de visu"; puis, si rien n'y fait, "il peut déposer

Quelles qualifications juridiques pour quels faits ?

Violences verbales

- Injure raciste ou discriminante:
 Contravention de 4e classe, art. R624-4
 CP, 750 euros d'amende.
- Menace de commettre un crime ou un délit contre les personnes : art. 222-17 et 222-18 CP, délit punissable de 6 mois à 5 ans d'emprisonnement et de 7 500 euros à 75 000 euros d'amende.
- Outrage à une personne chargée d'une mission de service public (personnels de proximité des organismes HLM notamment), art. 433-5 du Code Pénal:

1 sur 3 15/01/2015 17:58

une demande en injonction de faire devant le juge de proximité ou le tribunal d'instance" (1). Même si elles devaient rester vaines, ces actions établiraient la preuve, en cas d'assignation par des locataires pour troubles de jouissance, que le bailleur a bien tenté de remplir ses obligations légales. Lui-même peut en outre intenter une action au pénal et/ou au civil, selon les cas.

LES RÉSILIATIONS DE BAIL RESTENT RARES

L'action du bailleur au civil sera recevable "si l'acte d'incivilité en question est un acte pénalement sanctionnable", ainsi que le définit Agnès Danon, avocate à la cour, responsable du pôle Immobilier du cabinet Seban et associés. Autrement dit, s'il s'agit de dégradations de biens, de vols, de recel, d'agressions, de prostitution ou encore de trafic de stupéfiants.

La sanction pourra aller jusqu'à la résiliation du bail et l'expulsion des locataires. "Mais ces cas restent très rares", relativise Denise Salvetti. Beaucoup de juges se montrent en effet réticents avant de prononcer une telle condamnation, la réservant aux affaires dans le cadre desquelles les faits reprochés sont très lourds et multiples. "Ce sont des gros dossiers, des procédures longues, qui n'aboutissent pas toujours."

Cela étant, des condamnations emblématiques ont marqué le secteur du logement social ces dernières années, à l'image de l'expulsion de trois familles à Boulogne-Billancourt, à l'initiative de l'Office départemental de l'habitat des Hauts-de-Seine. Les enfants des locataires titulaires ont été condamnés au pénal pour trafic de stupéfiants, et la résiliation du bail, prononcée en première instance dans le cadre de l'action intentée par l'OPH au civil, a été confirmée par la Cour d'appel de Versailles fin 2013. Logirep a également obtenu l'expulsion de plusieurs locataires impliqués dans un vaste trafic de drogue à Bezons (Val d'Oise) (lire sur AEF), et Plaine Commune Habitat celle d'une famille pour ces mêmes raisons (lire sur AEF).

"Pour autant, l'action ne doit pas forcément être pénalement sanctionnée pour aboutir à une condamnation au civil", précise Agnès Danon, "il suffit qu'elle soit sanctionnable". Elle cite à cet égard une jurisprudence importante en la matière : un <u>arrêt de la cour de Cassation</u> du 5 mars 2013, qui a confirmé la résiliation du bail d'une locataire de Paris Habitat suite à des violences subies par les agents de l'OPH, bien que la procédure en cours au pénal n'ait pas abouti. "Les agissements commis par la locataire, ou par l'occupant [sous sa responsabilité], constituent, indépendamment de toute condamnation pénale, des manquements caractérisés à l'obligation de jouir paisiblement des lieux" selon la cour.

SE PORTER PARTIE CIVILE AUX CÔTÉS D'UN COLLABORATEUR OU D'UN LOCATAIRE

Les actes d'incivilités dont les bailleurs, leurs agents ou leurs locataires sont victimes, peuvent par ailleurs faire l'objet d'une procédure pénale menée par le procureur de la République, la plupart du temps suite à une plainte déposée par la victime.

Lorsque le bailleur est victime directe d'une infraction - les plus

7 500 euros d'amende. Lorsqu'il est commis en réunion, l'outrage à gardien est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

Violences physiques

 Les violences commises sur un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de gardien ou de surveillance constituent un délit puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende (art. 222-13 CP).

Graffitis

• Les graffitis s'ils sont légers à l'intérieur des immeubles constituent une contravention de 5e classe (art. R 635-1 CP), correspondant à une amende pouvant aller jusqu'à 1500 euros. À l'extérieur, s'ils sont légers, ils sont constitutifs d'un délit (art. 322-1 al 2 CP) correspondant à une amende pouvant aller jusqu'à 3 750 euros. À l'intérieur comme à l'extérieur s'ils sont importants, ils sont constitutifs d'un délit aggravé (art. 322-1 al 1 CP) pouvant entraîner une sanction allant jusqu'à 30 000 euros et 2 ans d'emprisonnement. Et jusqu'à 7 500 euros d'amende s'ils sont constitutifs d'un outrage (art. 433-5 du CP).

Jets de détritus

 L'abandon d'objets constitue une contravention de 5e classe (art. R 635-8 CP) correspondant à une amende pouvant aller jusqu'à 1 500 euros.

Nuisances sonores

- Le tapage constitue une contravention de 3e classe (art. 623-2 CP) correspondant à une amende pouvant aller jusqu'à 450 euros.
- Les agressions sonores, délits définis à l'article 222-16 du CP, peuvent être sanctionnées par une amende de 15 000 euros d'amende et un an d'emprisonnement.

Occupations abusives

 L'article 61 de la loi du 18 mars 2003 sur la sécurité intérieure intègre un nouvel article au CCH selon lequel "le fait

2 sur 3 15/01/2015 17:58

fréquentes étant les délits de dégradation ou de détérioration de son patrimoine -, il peut alors déposer plainte auprès du commissariat ou du bureau du procureur, et lancer en parallèle une action au civil pour obtenir des dommages et intérêts en réparation.

S'il n'est pas victime directe, dans le cas d'agression de gardiens ou de locataires par exemple, il ne peut agir en lieu et place de la victime. Mais si celle-ci a déposé plainte, ou si le procureur a initié de lui-même une procédure pénale, le bailleur peut alors se constituer partie civile pour obtenir réparation de préjudice qu'il aurait subi en tant que victime indirecte - préjudice financier, par exemple, en cas d'arrêt de travail d'un de ses agents.

"Il arrive que des gardiens agressés refusent de porter plainte ou de témoigner par peur des représailles", explique Karine de Carvalho, avocate à la cour et membre collaborateur du cabinet Seban et associé. "Dans ce cas, le bailleur peut accompagner le gardien au poste, le faire assister par un avocat, le conseiller, en lui suggérant par exemple de ne pas aller porter plainte en uniforme de travail". Et de préciser que "la victime n'est pas obligée de se déplacer au tribunal" une fois le procès engagé : "Elle peut se faire représenter par un avocat."

PRÉJUDICE MORAL SUITE AUX ÉCHOS DANS LA PRESSE

Outre le préjudice financier, le bailleur social peut faire valoir un préjudice moral pour atteinte à l'image suite au traitement médiatique des infractions commises dans son parc. "Plusieurs offices avec lesquels nous travaillons ont été reçus en partie civile pour préjudice moral du fait des échos dans la presse d'agressions commises sur leurs gardiens", illustre Karine de Carvalho. "Nous avons eu quelques décisions positives", se félicite-t-elle, reconnaissant que globalement, "la plupart des tribunaux sont opposés" à ce type de condamnation. "Mais nous tentons quand même le coup systématiquement, pour montrer à l'agent qu'il est soutenu par son bailleur."

L'avocate relève enfin qu'à ce jour, "aucun bailleur social ne s'est constitué partie civile pour atteinte à l'image du fait de trafic de stupéfiant". "Mais finalement, cela ne pourrait-il pas être le cas, est-ce qu'on ne pourrait pas plaider une atteinte à la mission de 'service d'intérêt général' des bailleurs sociaux ?"

- (1) Procédure qui consiste à saisir le juge afin d'obtenir l'exécution d'un contrat par l'autre partie.
- (2) Cette liste non exhaustive est élaborée à l'aide du <u>guide</u> publié que l'Aorif a publié en mars 2011, à l'usage des personnels de proximité des bailleurs sociaux de la ville de Trappes (Yvelines).

Lire les dépêches du dossier "Gestion de la sécurité dans le parc social" publiées ce même-jour :

- L'USH modernisera son observatoire des faits d'incivilité en 2015
- Prévenir et gérer l'insécurité dans le parc social, un métier de mieux en mieux appréhendé par les bailleurs

d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté, est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 euros d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menace, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende'.

Trafic de stupéfiant

Délit définis par les articles 222-34 à 222-39 du CP.

- Diriger, organiser un groupement de trafic de stupéfiant : peine pouvant aller jusqu'à la réclusion criminelle à perpétuité.
- Production, fabrication: peine pouvant aller jusqu'à 20 ans de réclusion,
 7,5 millions d'euros d'amende.
 Importation/exportation: peine pouvant aller jusqu'à 10 ans d'emprisonnement,
 7,5 millions d'euros d'amende
- Cession, offre en vue de la consommation personnelle : peine pouvant aller jusqu'à 5 ans d'emprisonnement, 75 000 euros d'amende (2).

3 sur 3 15/01/2015 17:58