

Logement social

La sanction des incivilités des locataires

Dépasant les troubles anormaux du voisinage, les conséquences des incivilités commises par les locataires de logements sociaux appellent des sanctions dont le degré et la nature peuvent varier.

LES AUTEURS

AGNÈS DANON,
avocate à la Cour,
cabinet Seban
et associés

**KARINE
DE CARVALHO,**
avocate à la Cour,
cabinet Seban
et associés

**LUDOVIC
FONTAINE,**
élève avocat,
cabinet Seban
et associés

Les « incivilités » sont, au sens de la présente étude, des actes pénalement sanctionnables. Elles doivent être distinguées des « troubles anormaux du voisinage » – par exemple, les bruits, fumées, odeurs provenant pour l'essentiel d'activités licites – (1), notion qui ne permet pas de sanctionner des agissements ponctuels, dans la mesure où « le trouble anormal de voisinage doit exister et être caractérisé au jour où le juge statue » (2). Les actes d'incivilités ont des incidences nettement perceptibles dans les logements sociaux localisés, pour la plupart, au sein de grands ensembles immobiliers. Les incivilités commises par certains locataires affectent les autres occupants de l'immeuble, les bailleurs sociaux et leurs agents. Ainsi, selon les circonstances et chaque cas d'espèce, les actes d'incivilités des locataires peuvent être sanctionnés tant sur le plan civil que pénal.

en effet, jouir des lieux paisiblement et en « bon père de famille » (4). A défaut, son bail peut être judiciairement résilié.

● Le lieu

L'obligation de jouissance paisible et en bon père de famille s'étend « à l'appartement loué ainsi qu'aux parties communes dont il dépend » (5). L'incivilité est donc sanctionnable tant dans les parties communes (cage d'escalier, ascenseur, débarras, etc.) que privatives (le logement et ses accessoires).

● La découverte

Si le constat des incivilités est aisé dans les parties communes, tel n'est pas le cas dans les parties privatives. Dans ces dernières, la découverte peut toutefois être fortuite (à l'occasion, par exemple, d'un constat d'huissier ayant pour objet initial de vérifier que l'occupant habituel du logement est effectivement le locataire en titre), provenir d'informations données par le gardien, les voisins ou des services municipaux (6).

Sanctions civiles

Pour que des sanctions civiles soient prononcées, il appartient au bailleur de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble concerné. Les incivilités pourront ainsi donner lieu à des sanctions purement civiles, comme l'expulsion du logement loué et la condamnation au versement de dommages et intérêts au bailleur pour réparer les préjudices qu'il peut subir.

Les circonstances permettant une action sur le plan civil

● Le fait

L'acte d'incivilité, infraction pénale allant de la contravention jusqu'au crime, peut prendre la forme notamment de dégradations, vols, recels, agressions, prostitution ou trafic de stupéfiants.

● L'auteur

Commis directement par un locataire en titre ou par des occupants du « chef dont il doit répondre » (3), l'acte d'incivilité constitue une faute justifiant l'expulsion et la condamnation à payer des dommages et intérêts. Le locataire doit,

Les particularités de la preuve de l'infraction pénale devant le juge civil

Lorsqu'une procédure pénale est en cours, l'établissement de la preuve par le bailleur nécessite une certaine prudence puisqu'il est impossible, du fait du secret de l'enquête et de l'instruction, d'en faire état au juge civil. Lorsque la procédure pénale est close, il est possible d'utiliser le jugement de condamnation intervenu comme élément de preuve. Pour autant, l'existence d'une telle condamnation n'est pas une condition de l'établissement de ce manquement par le juge civil. En effet, la cour de cassation a affirmé que « les agissements commis par un locataire, ou par l'occupant [du chef dont le bailleur doit répondre], constituent, indépendamment de toute condamnation pénale, des manquements caractérisés à l'obligation de jouir paisiblement des lieux » (7). De plus, cet élément n'est pas toujours suffisant car il n'indique pas nécessairement le lieu précis de l'infraction.

Par ailleurs, la demande de communication des pièces du dossier peut être refusée par le procureur de la République. En l'absence de poursuites pénales, plusieurs modes de preuves sont envisageables comme des attestations ou

dépôts de plaintes classées sans suite. En outre, un constat d'huissier pourra être dressé à la requête du bailleur lésé ce qui constituera un élément de preuve faisant foi jusqu'à preuve du contraire (8). Pour faciliter tant la découverte que la preuve de l'infraction, une coopération avec les forces de police est ainsi fondamentale. Elle peut reposer notamment sur « la mise en place de fiches navettes entre les bailleurs et la police nationale afin de faire remonter des actes de délinquance commis au préjudice des bailleurs et pour traitement rapide » ou « la tenue de réunions entre bailleurs et sécurité publique » (9). Une coopération avec les services du Parquet est également souhaitable.

Sanctions pénales

Les incivilités commises par les locataires ou par les occupants dont ils doivent répondre peuvent donner lieu à des poursuites pénales. Si de telles incivilités peuvent revêtir différentes formes, il est toutefois possible de les classer en deux catégories : les atteintes aux personnes, qui regroupent notamment le délit de violences volontaires (ayant entraîné ou pas une incapacité totale de travail), ceux d'outrages, de menaces, de trafic de stupéfiants, etc. ; les atteintes aux biens, qui rassemblent essentiellement le délit de dégradation, de destruction ou de détérioration d'un bien appartenant à autrui. Les incivilités peuvent être commises au préjudice du bailleur social et/ou de ses employés, mais également au préjudice de ses locataires. Avant toute action civile en réparation d'un préjudice subi à la suite de la commission d'une infraction, l'action publique doit être enclenchée. L'action publique se définit comme l'action conduite au nom de la société aux fins de réprimer une infraction pénale en application de la loi pénale ; elle tend ainsi non à réparer un préjudice, mais à réprimer un trouble à l'ordre public. Elle est généralement mise en œuvre par le procureur de la République. Toutefois, dans certains cas et sous réserve de respecter un certain nombre de conditions, la victime directe de l'infraction peut enclencher cette action soit par le biais d'une citation directe, soit par celui d'une plainte avec constitution de partie civile. S'agissant de la notion de victime directe, celle-ci s'entend, au sens de l'article 2 du code de procédure pénale, comme celle ayant souffert directement et personnellement d'un dommage en lien direct avec l'infraction. En l'espèce, si les incivilités peuvent toutes donner lieu à des sanctions pénales, elles n'ont pas toutes pour victime directe le bailleur social.

Le bailleur social, victime directe

L'infraction à laquelle est régulièrement confronté le bailleur social et dont il est indéniablement la victime directe est le délit de dégradation, de détérioration ou de destruction de bien lui appartenant. En cas de destruction de porte palière, bris de fenêtres ou de dégradation des boîtes aux lettres, le bailleur social est la victime directe de cette infraction. Il peut alors déposer plainte et solliciter le remboursement des réparations effectuées à titre de dommages et intérêts.

Le bailleur social n'est pas la victime directe

En présence d'un employé agressé par l'un de ses locataires, le bailleur social ne peut agir pour le compte de celui-ci malgré la crainte de représailles ressentie par son employé en cas de dépôt de plainte et l'émotion suscitée par cette agression : le dépôt de plainte, et plus généralement une action en justice, est réservé à la personne s'estimant personnellement et directement victime d'une infraction. En cas d'agression, la victime directe est, par principe, la personne violentée, soit l'employé et non le bailleur social. Toutefois, dans l'hypothèse où des poursuites auraient été initiées (parquet ou victime), le bailleur social pourrait se constituer partie civile à raison de préjudices subis personnellement. Ainsi, il pourrait justifier d'un préjudice financier résultant des sommes avancées ou engagées au profit de son employé victime (débours, remboursement des frais médicaux, salaires, etc.). Il pourrait également arguer d'un préjudice moral lié à une atteinte à son image ou à sa réputation lorsque les actes de violences, relayés par la presse, font peser un fort sentiment d'insécurité au sein de son personnel mais également de ses locataires. Néanmoins, en pratique, nombre de juridictions y sont opposées.

Le trafic de stupéfiants est un délit auquel est de plus en plus confronté le bailleur social, les logements pouvant servir de réserves et les parties communes de lieux de commerce. Dans ce cadre, il peut être intéressant de s'interroger sur le préjudice subi par le bailleur social. Sur ce point, l'atteinte à l'image pourrait être évoquée, tout comme la mobilisation des services prêtant leur concours aux forces de police pour faire cesser l'infraction, toutefois, à ce jour, le juge pénal ne semble pas s'être prononcé.

(1) Cette dernière notion recouvrant uniquement les « dommages causés à un voisin qui, lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause », Gérard Cornu, « Vocabulaire juridique », éditions PUF, février 2000.

(2) Cass. 2^e civ. 24 février 2005, n°04-10362.

(3) Code civil, art. 1735 et pour un exemple récent d'expulsion des locataires du fait de violences commises par leur fils sur le gardien : CA Versailles ch. 1, sect. 2, 28 janvier 2014, n°13/02566.

(4) Loi n°89-462 du 6 juillet 1989, art. 7b. Code civil, art. 1728, 1729 et 1741.

(5) Cass. 3^e civ., 5 mars 2013, n°12-12177.

(6) Il ressort des articles L2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales que le maire a pour obligation d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques.

(7) Cass. 3^e civ., 5 mars 2013, n°12-12177.

(8) Article 1 de l'ordonnance n°45-2592 du 2 novembre 1945 relative au statut des huissiers.

(9) « Observatoire des faits d'incivilité dans le parc HLM 2012 », à consulter sur : www.inhesj.fr > ONDRP > rapports annuels > 2013, n°9.

À RETENIR

➤ **Victimes directes et indirectes.** Les incivilités commises par les locataires ou les occupants dont ils doivent répondre peuvent donner lieu à des poursuites pénales, qu'il s'agisse d'atteintes aux personnes ou aux biens. Si les incivilités peuvent toutes donner lieu à des sanctions pénales, elles n'ont pas toutes pour victime directe le bailleur social.

RÉFÉRENCES

- Code civil, art. 1728, 1729, 1735 et 1741.
- Code général des collectivités territoriales, art. L.2212-1 et s.
- Code de procédure pénale, art. 2.