

9 L'action en résiliation de bail pour trouble de jouissance



Agnès DANON,
avocat à la Cour,
Cabinet Seban & associés,
directeur du secteur Droit locatif habitation

Un arrêt récent de la cour d'appel de Paris donne l'occasion de faire un point complet sur le régime de l'action en résiliation de bail pour trouble de jouissance qui se démarque, de façon notable de celui, pour trouble de voisinage avec lequel on le confond encore trop souvent.

1 - Si d'un point de vue sociologique, voire philosophique, il peut parfois être considéré que « Vivre ensemble, c'est se meurtrir l'un l'autre »¹, il n'en est rien dans les ensembles immobiliers où de nombreux bailleurs sont régulièrement confrontés à des troubles de jouissance commis par des locataires (ou les personnes dont ils doivent répondre) dans les logements loués ou dans les parties communes de l'immeuble comme, par exemple, des dégradations (tag des murs des parties communes), des comportements violents (coups ou injures à l'encontre de voisins ou du gardien), des trafics de stupéfiants.

Ne seront pas évoqués ici les troubles de voisinage au sens strict du terme, correspondant à des comportements ou agissements dérangeants (nuisances sonores, olfactives ou visuelles provenant pour l'essentiel d'activités licites) qu'il est difficile de sanctionner judiciairement dans la mesure où, selon une jurisprudence constante, « le trouble anormal de voisinage doit exister et être caractérisé au jour où le juge statue »².

Seront uniquement évoqués les troubles de jouissance que nous considérons être, à défaut de définition légale, des faits uniques ou isolés ressortant d'actes d'« incivilités » commis par des locataires (ou les personnes dont ils doivent répondre comme leurs enfants ou des tiers qu'ils hébergent) et affectant les autres occupants de l'immeuble, le bailleur ou ses salariés.

Après avoir rappelé les circonstances permettant une action judiciaire en cas de trouble de jouissance du locataire, nous nous attacherons à évoquer la délicate question de sa preuve avant l'introduction de l'action judiciaire.

1. Les circonstances permettant une action judiciaire

A. - Le fait générateur

2 - Le fait générateur du trouble de jouissance, selon la définition que nous donnons au trouble de jouissance dans le cadre du présent article, est une infraction pénalement sanctionnable, à savoir selon sa gravité une contravention, un délit ou un crime (C. pén., art. 111-1), s'agissant en pratique d'atteintes aux biens ou aux personnes.

Il existe de nombreuses infractions définies comme des atteintes aux biens comme par exemple, pour celles intéressant le présent article, la dégradation, la détérioration ou la destruction de biens appartenant à autrui, l'occupation illicite des parties communes des immeubles et la violation de domicile.

Il pourra également s'agir de vol dans les parties communes notamment (par exemple les extincteurs dans les couloirs ou les parkings), ou bien encore de destruction par moyen dangereux (incendie).

Les atteintes aux biens classiques regroupent notamment les faits de graffitis sur les immeubles, et les dégradations destructions ou détérioration des biens appartenant à autrui, en l'espèce au bailleur, s'analysant en crime ou délit selon la gravité du dommage (C. pén., art. 322-3 et R. 635-1).

Le regroupement d'individus dans les parties communes des immeubles d'habitat collectif peut être à l'origine de troubles (dégradations, agressions...), mais peut également constituer en lui-même un délit, sous réserve de la réunion de plusieurs éléments (CCH, art. L. 126-3).

En ce qui concerne les atteintes aux personnes, il s'agit de celles dont sont victimes les employés du bailleur, par voie par exemple de violences volontaires, de menaces ou d'outrages.

Dans l'hypothèse d'une d'agression, la victime directe étant, par principe, la personne violentée, et non le bailleur, ce dernier ne pourra pas agir en lieu et place de son employé. En effet, le dépôt d'une plainte simple pour autrui n'est pas possible (l'action civile, ou l'action pénale en justice de manière générale, n'est ouverte qu'à la personne qui s'estime directement victime d'une infraction) et la seule possibilité d'action du bailleur sera d'adresser un signalement au Procureur de la République au titre de l'article 40, alinéa 2, du Code de procédure pénale selon lequel « Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs ».

Il peut également s'agir d'infractions liées au trafic de stupéfiants (problème de plus en plus récurrent auquel doit faire face le bailleur : les appartements servent de dépôt, les parties communes servent de lieux de commerce) qui sont des crimes et/ou délits pénalement réprimés (C. pén. art. 222-34 et s.).

Il convient de signaler qu'il importe peu le repentir du locataire, ce qu'un tribunal d'instance a jugé dans une espèce où un locataire avait agressé physiquement le gardien de l'immeuble avant de présenter ensuite ses excuses, indiquant à cet effet dans son jugement que « de telles violences sont absolument intolérables et justi-

Ndlr : Cette étude a été publiée dans Actes prat. ing. immobilière 2016, n° 2, Point sur 2.

1. J. Chardonne, *Le ciel dans la fenêtre* : Callimard, coll. La petite vermillon.
2. Cass. 2° civ., 24 févr. 2005, n° 04-10.362 : JurisData n° 2005-027086, Bull. civ. 2005, II, n° 50 ; JCP G 2005, II, 10100, note F-G. Trébulle. - CA Paris, 18 déc. 2012.

fient, à elles seules, le prononcé de la résiliation judiciaire du bail quand bien même elles ne constituent qu'un fait unique »³.

L'origine du trouble doit se situer dans l'immeuble⁴, ou à proximité (comme sur le trottoir devant l'immeuble⁵ mais, selon une jurisprudence récente, il importe peu que les faits se soient déroulés dans des immeubles relativement éloignés⁶.

Enfin, il est essentiel de souligner que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier si, compte tenu de la gravité des faits reprochés au locataire ou aux proches dont il répond, le bail doit être résilié et que la Cour de cassation a récemment décidé qu'un fait isolé, quoique grave, peut ne pas suffire à faire prononcer cette sanction⁷.

Il s'agissait d'une affaire où une société d'HLM avait assigné en 2011 ses locataires en résiliation du bail pour manquement à leur obligation de jouissance paisible, le fils de ces derniers ayant été condamné pénalement pour avoir, courant novembre 2004, incendié plusieurs loges de gardiens et mis le feu au véhicule d'un gardien.

La Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la cour d'appel de Versailles qui estimait que ces faits graves étaient demeurés isolés et que la bailleuse ne faisait état d'aucun trouble de jouissance des précédents, ni d'aucun trouble de quelque nature que ce soit postérieurement (cette décision peut s'expliquer par le délai très important s'étant écoulé entre la commission des faits en novembre 2004 et l'assignation du bailleur en résiliation de bail en 2011).

B. - L'auteur et la victime

3 - Le trouble de jouissance n'est pas uniquement un acte d'incivilité du locataire en titre.

En effet, il pourra s'agir des occupants du chef du locataire, dont les personnes qu'il héberge comme ses enfants résidant dans le logement⁸.

Quant à la victime, il pourra s'agir du bailleur lui-même, des autres locataires ou de tiers comme les personnels de proximité sur les sites d'habitat collectifs (par exemple comme les gardiens d'immeuble⁹).

En revanche, en l'état actuel de la jurisprudence, il n'est pas possible de sanctionner par la résiliation de bail un trouble de jouissance du locataire visant les personnels des entreprises prestataires du bailleur¹⁰.

2. La preuve du trouble de jouissance

4 - La matière n'échappe pas aux règles de droit commun selon lesquelles « 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.

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 1978¹¹ imposant notamment que :

- les images fassent l'objet d'un enregistrement et d'une conservation limitée à un mois¹² ;

- le responsable du système, ou ceux qui ont vocation à accéder aux enregistrements disposant de moyens techniques ou humains d'identification, soient en mesure d'identifier les personnes qui y apparaissent (trombinoscope...) ;¹³

- les images ne soient pas librement accessibles aux habitants de l'immeuble d'habitation (art. 29 et 34) et ne doivent pas servir pour suivre en temps réel les allées et venues des occupants ou de leurs visiteurs (art. 6 1° et 2°).

Il convient de signaler sur le sujet qu'indépendamment des formalités préalables de déclaration ou d'autorisation auprès de la Commission Nationale, le maître du système reste soumis au régime pénal et civil du respect de la vie privée et, de ce fait, les caméras ne peuvent filmer que les espaces communs (halls d'entrée, portes d'ascenseur, cour) à l'exclusion des portes, des terrasses et des balcons des appartements qui s'analysent à des points d'entrées de l'intimité de la vie d'autrui.

En pratique, le mode de preuve le plus fréquemment utilisé pour rapporter la preuve du trouble de jouissance est l'utilisation des éléments d'une procédure pénale ouverte à l'encontre de son auteur.

- **Si un jugement pénal n'est pas rendu**, l'utilisation d'éléments de la procédure pénale en cours dans le cadre d'une procédure civile se heurte à deux grands principes, à savoir :

- le secret de l'instruction et de l'enquête puisque « sauf dans le cas où la loi en dispose autrement et sans préjudice des droits de la défense, la procédure au cours de l'enquête et de l'instruction est secrète. Toute personne qui concourt à cette procédure est tenue au secret professionnel dans les conditions et sous peine des articles 226-13 et 226-14 du Code pénal » (CPP, art. 11). Ainsi, le bailleur, même victime, ne peut obtenir aucune information, même par l'intermédiaire de son avocat, sur une procédure en cours au sein des services de police ou en cours chez un juge d'instruction ; et encore moins lorsqu'il est tiers à cette procédure ;

- la présomption d'innocence puisque « toute personne suspectée ou poursuivie est présumée innocente tant que sa culpabilité n'a pas été établie. Les atteintes à sa présomption d'innocence sont prévenues, réparées et réprimées dans les conditions prévues par la loi » (CPP, art. prélim.).

Se pose donc la question de savoir si un locataire, auteur d'un acte d'incivilité revêtant les traits d'une infraction pénale, peut être sanctionné par la résiliation de son bail alors que celui-ci n'a pas encore été jugé et condamné.

La jurisprudence a répondu à cette question par l'affirmative en acceptant la résiliation du bail en l'absence de condamnation pénale, mais en présence de plaintes et de témoignages circonstanciés (espèce où une locataire avait agressé verbalement et physiquement des gardiennes de l'immeuble ainsi qu'un autre locataire¹⁴).

11. CE, avis n° 385.125, 24 mai 2011 ; Circ. n° 0214, 15 sept. 2011.

12. Le seul fait de capter les images au moyen d'une caméra et de les visionner en temps réel sans procéder à un enregistrement n'implique pas un traitement de données et n'entre donc pas dans le champ de la loi du 6 janvier 1978 (CE, avis, n° 385.125, 24 mai 2011).

13. Le système relève également de la loi du 6 janvier 1978, lorsque « un nombre significatif des personnes filmées est connu de celles qui auront accès aux images ou par le maître du système » (CE, avis, n° 385.125, 24 mai 2011).

14. Cass. 3° civ., 5 mars 2013, n° 12-12.177.

3. TI Saint Denis, 25 juill. 2014

4. Cass. 3° civ., 14 oct. 2009, n° 08-16.955 ; JurisData n° 2009-049877. – Cass. 3° civ., 14 oct. 2009, n° 08-12.744 ; JurisData n° 2009-049876.

5. Cass. 3° civ., 15 juin 1994, n° 92-16.991 ; JurisData n° 1994-001791 ; Loyers et copr. 1994, comm. 369

6. Cass. 3° civ., 9 juill. 2014, n° 13-14.802 ; JurisData n° 2014-016091 (mais cassation et non rejet du pourvoi).

7. Cass. 3° civ., 10 févr. 2015, n° 13-27.287 ; JurisData n° 2015-002600 ; Loyers et copr. 2015, comm. 85, note B. Vial-Pedroletti.

8. Cass. 3° civ., 10 nov. 2009, n° 09-11.027 ; JurisData n° 2009-050345 ; Loyers et copr. 2010, comm. 1, obs. B. Vial-Pedroletti.

9. Cass. 5 mars 2013, n° 12-12.177.

10. Cass. 3° civ., 17 sept. 2008, n° 07-13.175 ; JurisData n° 2008-045050 ; Loyers et copr. 2008, comm. 244, note B. Vial-Pedroletti.

● L'administration de la preuve est évidemment plus simple si un **jugement pénal a été rendu**, puisqu'il pourra être produit par le bailleur au soutien de son action.

Cependant, il est fréquent que le lieu de l'infraction ne soit pas précisé dans le jugement pénal et, dans cette hypothèse, le bailleur devra alors faire une demande de communication des pièces du dossier au procureur de la République (CPP, art. 156).

3. L'action judiciaire

5 - Il est donc essentiel d'agir au plus tôt en résiliation de bail dès qu'un locataire – ou toute personne dont il doit répondre – commet des actes d'incivilités et ce d'autant plus que la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 a ajouté à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 un article 7-1, alinéa 1, suivant lequel « *Toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit* ».

Le locataire devra être assigné devant le tribunal d'instance (CO), art. R. 521-38) du lieu de situation de l'immeuble (CO), art. R. 521-48).

C'est le juge du fond qui devra être saisi car, selon la jurisprudence, il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de prononcer la résiliation d'un bail¹⁵.

Concrètement, le bailleur doit solliciter judiciairement la résiliation de bail du locataire selon un argumentaire juridique fondé sur la combinaison des articles 1728-1° du Code civil (imposant au preneur d'user de la chose louée « *raisonnablement* »¹⁶, 7b) de la loi du 6 juillet 1989 (obligeant le locataire à « *user paisiblement des locaux loués* ») et 1729 du Code civil permettant au bailleur de solliciter la résiliation du bail si le locataire « *n'utilise pas de la chose louée raisonnablement 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.

Une difficulté s'est toutefois posée lors d'une procédure devant un tribunal d'instance parisien où les locataires (assignés en résiliation de bail du fait d'actes de violences sur le gardien de l'immeuble et de nuisances causées à leurs voisins) se sont opposés à la demande du bailleur en, notamment, lui reprochant de ne pas avoir respecté les dispositions prévues à l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989, selon lequel « *Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux* ».

En réponse, le bailleur faisait valoir qu'il n'avait pas sollicité la résiliation du contrat de location des locataires en raison de « *troubles de voisinage* » mais pour manquement à leur obligation de jouissance paisible prévue par les articles 1728 et 1729 du Code civil et que, de ce fait, les dispositions susvisées de l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'était pas applicable en l'espèce.

Le tribunal a fait droit au moyen soulevé par les locataires en jugeant irrecevable le bailleur en sa demande en résiliation de bail

au motif qu'il ne rapportait pas « *la preuve de l'envoi de la mise en demeure prévu par le texte* » et que les locataires n'avaient pas fait l'objet de sanctions pénales.

Le bailleur a relevé appel du jugement en faisant valoir que :

– la mise en demeure prévue par l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas une condition de recevabilité de l'action en résiliation de bail justifiée par le défaut de jouissance paisible des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

– cette disposition invite le propriétaire à « *utiliser les droits dont il dispose en propre* », afin de faire cesser des troubles de jouissance, c'est-à-dire outre une mise en demeure, l'introduction d'une action en résiliation du bail et en expulsion ;

– l'interprétation de cet article tend à considérer que ce sont les tiers victimes de troubles de voisinage qui doivent mettre en demeure le bailleur à demander aux locataires ou autres occupants de cesser leur comportement critiquable.

Suivant arrêt du 5 janvier 2016, la cour d'appel de Paris¹⁷ a fait droit à l'argumentaire du bailleur et, de ce fait, a infirmé le jugement rendu et prononcé la résiliation du bail des locataires.

La motivation retenue à cet effet mérite d'être reproduite *in extenso*, la cour d'appel de Paris ayant indiqué :

Considérant que XXX fait justement valoir qu'il n'existe aucune condition de mise en demeure préalable pour agir en résiliation de bail pour défaut de jouissance des locaux en bon père de famille, comme en l'espèce ;

Considérant que XXX invoque la gravité du manquement des locataires à leurs obligations et la persistance de ces manquements ; qu'il rappelle que le locataire a l'obligation d'utiliser paisiblement des lieux suivant leur destination qui leur a été donnée par le bail en respectant la tranquillité du voisinage selon l'article 7b de la loi du 6 juillet 1989 ; qu'il demande dès lors l'application de la sanction prévue à l'article 1729 du Code civil c'est-à-dire la résiliation du bail ;

Considérant qu'en effet il ressort du procès-verbal de plainte du 4 mars 2013 que Monsieur XXX, gardien de l'immeuble a fait l'objet de violences physiques de la part de Monsieur XXX qui lui a porté un coup de poing à l'œil gauche et un coup de pied dans le tibia et d'insultes proférées par XXX ; qu'il importe peu que les locataires n'aient pas fait l'objet de sanctions pénales, contrairement à ce que le jugement a retenu, puisque la preuve de ces violences et de ces insultes ne sont pas valablement contestées ;

(...)

Considérant qu'enfin ces violences à l'égard du gardien ont eu lieu à l'entrée de la loge du gardien et dans le local poubelles c'est-à-dire dans les parties communes de l'immeuble ; que les locataires jouissent non seulement des parties privatives mais aussi des parties communes de l'ensemble immobilier qu'ils doivent respecter conformément au règlement de copropriété ; que dès lors Monsieur et Madame XXX sont mal fondés à prétendre que les violences et les injures qui leur sont imputées n'ont pas de conséquence sur leur bonne exécution du bail et de l'usage paisible de la chose louée ; qu'il existe un lien manifeste entre les faits reprochés et la jouissance paisible exigée des locataires. ■

Mots-Clés : Bail de droit commun - Résiliation du bail - Trouble de jouissance - Conditions de l'action en résiliation

15. Cass. 3^e civ., 23 nov. 1993, n° 91-21.489 ; JurisData n° 1993-002738.

16. Terme actuel depuis la loi n° 2014-873 du 4 août 2014 en remplacement de « *en bon père de famille* ».

17. CA Paris, 5 janv. 2016 n° 14/08260.