

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



Agnès DANON,
avocat Seban & associés

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.

LES CIRCONSTANCES PERMETTANT UNE ACTION JUDICIAIRE

A. - Le fait générateur

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 graffiti 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 justifient, 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).

1. J. Chardonne, *Le ciel dans la fenêtre* : Gallimard, coll. La petite vermillon.

2. Cass. 2^e 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.

3. *TI Saint Denis*, 25 juill. 2014.