ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Procédure de résiliation du bail pour cause de trouble anormal du voisinage

Question écrite n° 13320

Texte de la question

M. Dimitri Houbron interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur la récente jurisprudence relative à la résiliation d'un bail pour motif de troubles du voisinage. Il rappelle, au regard des dispositions de l'article 1719-3 du code civil, que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail. Il rappelle que cet article fut confronté, lors d'une récente affaire judiciaire, où un preneur à bail d'un logement appartenant à un bailleur public a assigné ce dernier en condamnation pour réparer son préjudice causé par un manquement dudit bailleur à la remédiation des troubles anormaux de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble. Il précise, de ce fait, que le défaut de jouissance paisible des lieux stipulé dans l'article précité fut caractérisé par les nuisances sonores nocturnes et les violences imputables aux occupants du logement situé au-dessus de celui du donné à bail à savoir le requérant. Il rappelle que la Cour d'appel avait rejeté la demande du requérant au motif, d'une part, que le bailleur avait adressé trois lettres recommandées aux auteurs de ces troubles, lettres qui apparaissaient adaptées et suffisantes, et que, d'autre part, qu'il ne pouvait pas être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail. Il rappelle que, par la suite, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt précité de la cour d'appel au motif que cette dernière, en rendant ledit arrêt, a violé les dispositions, précédemment mentionnées, de l'article 1719-3 du code civil. Il précise que la Cour de cassation a rappelé que le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires et que, par conséquent, le bailleur n'est pas exonéré de cette responsabilité, sauf en cas de force majeure, au motif d'avoir adressé trois lettres recommandées aux auteurs des troubles. Il ajoute, enfin, que la Cour de cassation a, entre autre, condamné le bailleur public à verser des dommages-intérêts, au preneur à bail, pour manquement à ses obligations. Il préconise, en conclusion de ce cas de jurisprudence, qu'il puisse être légiféré, en vertu de l'article du code civil susvisé, le fait qu'un bailleur, lorsqu'il est saisi par l'un de ses preneurs à bail au motif d'un trouble anormal du voisinage, puisse intenter une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail à l'encontre des individus responsables de ces troubles même s'ils ne sont pas preneurs à bail du bailleur en question. Il lui demande donc de bien vouloir lui faire part de ses avis et de ses recommandations relatives à ce cas spécifique.

Texte de la réponse

Le bailleur a obligation « de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée », selon les dispositions du 3° de l'article 1719 du code civil. De même, lorsque le logement est soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, en application de l'article 6 de cette même loi, le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement. Le bailleur doit donc faire cesser les troubles anormaux de voisinage dont son locataire serait victime. Comme dans l'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 8 mars 2018 évoqué (Cour de cassation, chambre civile 3, n° 17-12536), certaines cours d'appel ont pu chercher dans les diligences accomplies par le bailleur, pour faire cesser le trouble anormal causé par un autre de ses locataires, un moyen de l'exonérer de sa responsabilité. La Cour de cassation rappelle à cette occasion que seul un cas de force majeure peut justifier l'exonération de la responsabilité du bailleur. Pour cette raison, le bailleur public n'ayant pas rempli son obligation de résultat, la Cour de cassation le condamne à rembourser au locataire les sommes et les frais d'avocats exposés dans le cadre de cette affaire.

Lorsque l'auteur du trouble anormal de voisinage est un locataire, il a l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, en application du b) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Dès lors, si le trouble persiste, son bailleur peut demander au juge la résiliation du contrat de location sur le fondement de l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations. Le bailleur est responsable à l'égard d'un locataire des troubles de voisinage causés par ses autres locataires, et plus généralement par toute personne avec laquelle il dispose d'un lien contractuel. En revanche, il n'est pas responsable à l'égard du locataire pour les troubles causés par un tiers, selon l'article 1725 du code civil. Dès lors, il ne peut pas demander en justice la résiliation d'un contrat de location qu'il n'a pas signé et auquel il n'est pas partie. En revanche, le locataire, qui subit le trouble, peut directement assigner en justice la personne à l'origine du trouble anormal de voisinage, que cette personne soit locataire ou non du même bailleur, afin d'obtenir la cessation du trouble et le versement de dommages et intérêts. Le locataire peut alors se fonder sur le principe autonome selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage, dégagé par la Cour de cassation dès 1844 et réaffirmé dans son arrêt du 19 novembre 1986 (Cour de cassation, 2e chambre civile, n° 84-16379).

Données clés

Auteur : M. Dimitri Houbron
Circonscription : Nord (17e circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 13320
Rubrique : Justice
Ministère interrogé : Cohésion des territoires
Ministère attributaire : Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 16 octobre 2018, page 9188
Réponse publiée au JO le : 23 juillet 2019, page 6892