



Expulsions et troubles du voisinage

Les modifications introduites par la loi relative à la prévention de la délinquance

Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007

Article 18

La loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance s'impose dans les rapports locatifs afin d'entériner légalement la création jurisprudentielle de la résiliation du bail pour troubles du voisinage.

La résiliation du bail pour troubles du voisinage :

Appuyée sur l'obligation paisible du logement par son occupant...

"Si le preneur n'use pas de la chose louée en bon père de famille ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail" (art. 1729 du code civil).

Dont le non respect peut entraîner la résiliation du bail...

"Est réputée non écrite toute clause :

"Qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés

par une décision de justice passée en force de chose jugée" (art. 4 de la loi du 6 Juillet 1989).

Et crée une obligation de réaction du propriétaire bailleurs :

"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" (art. 6-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Ces dispositions font suite à une jurisprudence antérieure qui disposait que :

- La responsabilité du propriétaire pouvait être recherchée pour des troubles anormaux de voisinage causés par un locataire indépendamment de toute faute du propriétaire.

- Cette responsabilité pouvait être recherchée dès lors que le propriétaire avait été informé des troubles causés par son locataire et jusqu'à ce qu'il ait pris toute mesure nécessaire pour faire cesser les troubles (engagement d'une procédure d'expulsion...).

Par exemple, la Cour d'appel d'Agen juge le 25 avril 2006 :

"En vertu du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, la victime d'un trouble anormal de voisinage qui trouve son origine dans un immeuble donné en location, peut en demander réparation aux propriétaires indépendamment de toute faute de la part de ce dernier. Au cas d'espèce les attestations versées au débat faisant état de nuisances sonores de jour et de nuit, de hurlements, de bruits de rixe, de jets de projectiles, d'insultes et de menaces venant de l'immeuble et de la cour donnés en location par l'appelant, il est démontré que les troubles émanant de ses locataires ont excédé les inconvénients normaux de voisinage comme il est également établi par des courriers d'une agence immobilière et de plusieurs témoignages que du fait de ces nuisances des acquéreurs potentiels ont été dissuadés d'acheter la maison de l'intimé. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu l'existence du préjudice subi par ce dernier et provenant de l'immeuble contigu de l'appelant, celui-ci ne pouvant pas sérieusement contester ne pas avoir été informé des troubles créés par ses locataires. Il sera donc tenu à indemniser les dommages subis par l'intimé jusqu'à la période à partir de laquelle il a pris toute mesure pour parvenir à l'expulsion de ses locataires."

La nouvelle loi prévoit :

- Une résiliation de plein droit : la clause résolutoire expresse permet d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas de non respect des obligations qu'elle comprend ;
- Une obligation de faire constater les troubles anormaux de voisinage par une décision de justice préalable ;
- Une obligation pour le propriétaire d'user de ses droits pour faire cesser les troubles (après mise en demeure dûment motivée).

Quelques précisions et définitions

1. Les troubles anormaux de voisinages

Le trouble anormal de voisinage peut être démontré indépendamment de toute faute par la preuve d'un préjudice causé à la victime du

trouble (voisins...). Il doit être « continu », c'est-à-dire permanent, durable ou répétitif.

La notion de troubles anormaux de voisinage est assez large puisque la jurisprudence retient comme définition un trouble « excédant les inconvénients normaux de voisinage ». Elle est laissée à l'appréciation du juge et dépend du contexte local (le chant d'un coq à la campagne n'est pas anormal, par exemple).

De nombreux arrêts sont liés aux bruits excessifs (tapages nocturnes...) ou aux constructions et au non respect des distances entre les propriétés qui créent des privations de lumière ou une diminution de visibilité. Moins fréquemment les décisions font référence à des comportements.

Exemples jurisprudentiels :

"Les troubles constitués par des claquements de volets métalliques et des bruits de moteur excédaient les inconvénients normaux du voisinage non pas en raison de leur nature mais parce qu'ils étaient occasionnés de manière excessive et sans nécessité pour leur auteur qui, notamment, faisait claquer violemment ses volets à six heures trente le matin, de telle façon qu'il troublait le sommeil de sa voisine et des enfants dont celle-ci avait la charge en sa qualité d'assistante maternelle et de mère de famille, ou laissait tourner le moteur de sa voiture même en été." (Cour d'appel d'Agen, 1^{ère} chambre, 16 janvier 2001, R.G. n° 98/01.795).

"Considérant qu'il résulte des éléments du dossier et particulièrement des pièces produites par l'appelant, à savoir les mains courantes rédigées par les fonctionnaires de police dont la dernière datée du 5 mars 2004, pour des faits de violences et dégradations volontaires commises par NKZ... ainsi que le procès-verbal de constat dressé le 2 mars 2004 par Maître A. établissant que "les personnes rencontrées ont refusé de témoigner, même sous couvert d'anonymat, par peur des représailles" et que "le climat d'insécurité entretenu par les agissements de cette famille paralyse les voisins, qui ont, de ce fait, refusé de témoigner", démontrent que les faits incriminés troublent la tranquillité et la sécurité de l'immeuble ; que la communication de pièces faite par Madame X..., le 18 juillet 2005 ne comporte aucun élément probant

contraire de nature à remettre en cause la nature des actes reprochés à NKZ... ;

"Considérant que Madame X... est responsable des agissements de son fils, même majeur, occupant de son chef, non en sa qualité de mère mais de locataire tenue de respecter les obligations contractuelles et légales et dont la violation doit entraîner le prononcé de la résiliation judiciaire du bail." (Cour d'appel de Versailles, Audience publique du 30 mai 2006).

2. La clause résolutoire

La clause résolutoire expresse permet d'obtenir la résiliation automatique du bail en cas de non respect des obligations qu'elle comprend. Les parties conviennent à l'avance que le contrat sera résilié de plein droit du seul fait du manquement sans que les tribunaux ne puissent s'y opposer. Il s'agit par conséquent d'une dérogation au principe de résiliation judiciaire du bail où le juge apprécie souverainement si le manquement reproché est suffisant pour entraîner la résolution du bail.

Comme la clause résolutoire est dangereuse pour le locataire, la sanction pouvant être disproportionnée au manquement, elle n'est admise que pour les manquements essentiels aux intérêts du bailleur :

- le non paiement du loyer et des charges au terme convenu,
- le non paiement du dépôt de garantie,
- la non souscription d'une assurance d'habitation,
- depuis la loi du 5 mars 2007, les troubles anormaux de voisinage déjà constatés par décision de justice.

3. La nature de l'obligation du propriétaire

Le propriétaire peut être astreint "après mise en demeure" à "user de ses droits pour faire cesser les troubles". Quels sont ces droits ?

Au préalable, le trouble doit avoir été constaté par une décision de justice passée en force de chose jugée. Le propriétaire devra donc, avant tout, saisir la justice afin de faire cesser le trouble de voisinage et c'est à ce moment qu'il sera apprécié.

Puis, selon les textes nouveaux, le propriétaire dispose du droit à la résiliation du bail. Il doit respecter la procédure liée à cette résiliation.

Deux cas sont envisageables :

- une clause résolutoire est inscrite dans le bail. Dans ce cas, le propriétaire doit mettre en demeure son locataire de faire cesser les troubles puis à défaut demander au juge de constater la résiliation du bail ;
- rien n'est inscrit dans le bail : le propriétaire peut demander au juge la résiliation du bail.

Le locataire devient alors occupant sans droit ni titre et une procédure d'expulsion peut être engagée à son encontre.

Conclusion

Le juge est dessaisi de son pouvoir d'appréciation de l'opportunité de la résolution du bail au regard de la nature et de l'ampleur du trouble du voisinage occasionné lorsqu'il est saisi pour le constat de la résiliation du bail et qu'une clause résolutoire est inscrite dans le bail.

Tout trouble qui cause un préjudice à un voisin et pour lequel il est fondé à demander réparation pourrait donc avoir pour conséquence d'inciter le propriétaire à mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail du locataire.

Mais la procédure paraissant plus compliquée du fait de la constatation préalable des troubles par un premier juge, il est possible que le bailleur préfère opter pour une résiliation judiciaire pour motif légitime et sérieux.

Solène Bihan
FAPIL Rhône-Alpe

Jurislogement est né de l'association de juristes professionnels convaincus que la recherche d'une meilleure mise en oeuvre du droit au logement doit aussi passer par une recherche juridique. Devant la multitude de sujets de droit qui concerne le logement, ils ont décidé de partager leurs connaissances dans le domaine du logement, de l'hébergement, de la santé, des discriminations, du droit des étrangers...

Jurislogement est un lieu d'échange et de construction juridique au service du Logement, Droit de l'Homme.
