

Résiliation judiciaire d'un bail pour manquement à l'obligation de jouissance paisible du locataire

Rebecca Frering

Doctorante contractuelle à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Si le droit au logement est un droit fondamental, aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986), certaines limites l'encadrent. Aussi, l'obligation de jouissance paisible du logement pesant sur le locataire constitue l'une de ces limites. Initialement prévue par la loi du 23 décembre 1986 (Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière), elle a été reconduite par l'article 7 b de la loi du 6 juillet 1989. Selon cette disposition, il incombe au locataire « d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ». Cette obligation de jouissance paisible du logement recouvre plusieurs réalités, dont celle de ne pas troubler la jouissance du voisinage.

L'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon le 22 novembre 2016 en est une application des plus classiques. Suite à l'« attitude bruyante et agressive » de l'un de ses locataires, particulièrement dérangeante pour le voisinage, l'OPAC du Rhône a agi en résiliation du contrat de bail sur le fondement de l'ancien article 1184 du Code civil, permettant de demander la résolution judiciaire d'un contrat lorsque l'une des parties ne respecte pas ses obligations. Sont principalement invoquées à l'appui de la demande des nuisances sonores, des injures et des comportements violents, dont les mains-courantes des services de polices attestent de la gravité. Ces faits sont corroborés par d'importants troubles psychologiques du locataire, en proie à l'alcoolisme et la schizophrénie. La cour d'appel de Lyon a donc prononcé la résiliation du contrat de bail après avoir caractérisé la violation de l'obligation de jouissance paisible, confirmant alors la décision du tribunal d'instance de Villeurbanne. Par cette décision, elle s'inscrit dans une jurisprudence classique. Les nuisances sonores et les comportements agressifs constituent une violation de l'obligation de jouissance paisible et donnent alors fréquemment lieu à résiliation de contrats de bail (v. par exemple C.A. Rennes, 4^e chambre, 8 février 2001, n° 99-05513, JurisData n° 2001-153643, C.A. Grenoble, 2^e chambre civile, 27 septembre 2016, n° 15-05095, JurisData n° 2016-01948, C.A. Aix-en-Provence, 11^e chambre, section 1, 10 septembre 2009, n° 08-06637, JurisData n° 2009-019943). Les voisins

Bacaly n° 10 - octobre 2016-septembre 2017

du défendeur se plaignent, entre autres, d'injures et d'agressions verbales. Il est en effet important de souligner qu'une agressivité seulement verbale, ou que des injures seules, peuvent justifier la résiliation du bail sur le fondement de l'obligation de jouissance paisible (Cass. civ. 3^e, 8 novembre 1995, n° 93-10.853, JurisData n° 1995-003102, C.A. Montpellier, 1^{re} chambre, 18 avril 1991, n° 87-1470, JurisData n° 1991-034683).

Par ailleurs, la cour d'appel de Lyon souligne à juste titre dans sa motivation que, d'une part, le comportement du locataire ne s'est pas amélioré malgré les avertissements, et, d'autre part, que les troubles psychologiques auxquels il est sujet et dont les traitements sont inefficaces, laissent penser que la situation est vouée à se perpétuer. Or, cette précision a toute son importance dans la mesure où les juges du fond ont un large pouvoir d'appréciation en la matière. Ainsi, lorsque les troubles ont cessé et qu'il apparaît clair qu'ils ne se réitéreront pas, le juge est fondé à refuser la résiliation (Cass. civ. 3^e, 10 novembre 2009, *Bull. civ.* III, n° 245, n° 08-21.874, JurisData n° 2009-050346). La caractérisation de l'actualité des troubles semble donc essentielle pour justifier la résiliation du bail sur ce fondement. Au-delà de l'actualité des troubles, les juges doivent suffisamment caractériser le manquement à l'obligation de jouissance paisible. Cette obligation de motivation est évidemment soumise au contrôle de la Cour de cassation, laquelle n'hésite pas à censurer les arrêts qui y contreviendraient (voir par exemple Cass. civ. 3^e, 14 octobre 2009, n° 08-12.744, JurisData n° 2009-049876). Cela implique que les troubles invoqués soient d'une gravité certaine. « Ainsi [...] le droit au logement, [...] en tant que droit fondamental, ne peut être retiré au locataire qu'au vu d'éléments incontestables. » (B. Vial-Pedroletti, « Résiliation judiciaire : manquement non avéré à l'obligation d'usage paisible des lieux », *Loyers et Copropriété*, n° 12, décembre 2009, comm. 284). En effet, au regard de l'importance que revêt le droit au logement, il apparaît essentiel d'exiger une caractérisation suffisante du manquement à l'obligation de jouissance paisible du logement afin de prononcer la résiliation judiciaire d'un bail d'habitation.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 22 novembre 2016, 8^e chambre, n° 15/05281