



ADIL 92 Centre d'information sur l'habitat

Agence
Départementale
D'Information
Sur les logements des
Hauts-de-Seine

10-12 rue des Trois
Fontanot
92022 Nanterre cedex
0820 16 92 92
www.adil92.org

**Un conseil complet,
neutre et gratuit sur
toutes les questions du
logement**

Le financement du
logement

Les contrats de vente
immobilière et de
construction

Les assurances et les
garanties

Les rapports locatifs

La fiscalité

La copropriété

**UNE
INFORMATION
NEUTRE
ET
GRATUITE**

*L'ADIL 92 est
conventionnée par le
Ministère chargé du
logement.
Ses missions et son
fonctionnement sont
prévus à l'article L 366-1
du Code de la
construction
et de l'habitation.*

Vous informe

USAGE PAISIBLE ET RESPONSABILITE DU LOCATAIRE DU FAIT DES PERSONNES HEBERGEES : LE LOCATAIRE ET SES ENFANTS

Eléments de jurisprudence

Dans le cadre de son contrat de location, le locataire est tenu d'une obligation de jouissance paisible des lieux qu'il occupe, qu'il soit conclu en application de la loi du 6 juillet 1989, pour les locations à usage de résidence principale, ou du code civil.

Les dispositions de *l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989* et celles de *l'article 1728 du code civil* sont en effets semblables : le locataire est tenu « *d'user paisiblement des lieux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location* » pour le premier, « *d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention* », pour le second.

L'obligation de jouissance paisible se traduit donc, pour le locataire, par une **interdiction de tout comportement susceptible de causer une gêne excessive aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage** ; La responsabilité du locataire peut être engagée que les troubles aient été commis dans des parties communes ou privatives.

Le non respect de cette obligation légale à la charge du locataire peut entraîner la résiliation de son contrat de location.

► Etendue de l'obligation de jouissance paisible

Le Code civil tient le locataire pour responsable de son fait personnel, mais également pour le fait d'autrui. En effet, selon *l'article 1735*, « *le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison* ». La jurisprudence interprète largement cette notion en considérant comme étant « de sa maison », la mère du locataire (*Cour d'appel de Paris, 8 décembre 1998*), mais également la maîtresse du locataire (*Cass.civ. 13 décembre 1927*), un plombier venu effectuer des réparations à la demande du locataire (*Sociale, 29 mai 1954*), ou encore des déménageurs (*Cour d'appel de Paris, 23 mai 2002*).



En se fondant sur le principe de la nécessité d'un hébergement de l'auteur des troubles par le locataire, la responsabilité du locataire a notamment été rejetée pour des faits commis par :

- l'individu invité à passer une soirée chez lui (Cass. 3e civ. 16 juin 2004) ;
- ses enfants s'ils ne sont pas hébergés dans les lieux loués (Cass. 3e civ. 10 nov. 2009);
- ses patients lorsqu'il exerce la profession de médecin (Cass. 3e civ., 19 nov. 2008).

► **Le locataire est responsable des troubles causés par les enfants qu'il héberge.**

Les hypothèses de résiliation du bail pour des faits commis par les enfants du locataire sont assez nombreuses. Ils insultent, menacent ou agressent verbalement les voisins (Cour d'appel Aix-en-Provence, 23 novembre 2004, Cour d'appel de Toulouse, 15 mars 2005), ils tirent sur leurs fenêtres à l'aide d'une carabine ou jettent des pierres sur leur baie vitrée (Cour d'appel de Paris 29 octobre 1998), cassent les minuteriers, jettent dans le local –poubelles le vélo du facteur ainsi que le courrier, entretiennent des tapages nocturnes et brûlent des papiers devant la porte de façon intempestive (Cour d'appel de Paris, 27 juin 1990) ou hurlent et jouent au ballon dans les escaliers (Cour d'appel de Rouen, 6 mars 1996).

■ *Fait générateur de la responsabilité du locataire : l'hébergement des enfants*

Même en ce qui concerne la responsabilité du preneur concernant les troubles commis par des enfants, la jurisprudence reste constante sur la **nécessité d'un hébergement de l'enfant auteur du trouble pour engager la responsabilité du preneur** (arrêt de la 3^{ème} chambre civile, du 10 novembre 2009). L'enfant doit donc résider chez le locataire, au moment du fait dommageable. L'hébergement de l'enfant constitue en effet le critère de rattachement des agissements à l'origine du trouble à la personne du preneur. Ainsi, la responsabilité du preneur ne peut être engagée pour des faits commis par des enfants de la famille, de passage au sein du domicile (Cour de cassation 16 juin 2004), ou pour son enfant venant lui rendre une visite de courtoisie dans les lieux loués (Cour de cassation, troisième chambre civile 19 juin 2008)

Cette fermeté dans l'appréciation de l'étendue de l'obligation de jouissance paisible du preneur conduit également les juges à rejeter tout autre argument pour écarter la responsabilité de ce dernier du fait de ses enfants : à partir du moment où l'enfant auteur du trouble est hébergé par le locataire, (les lieux loués constituent la résidence habituelle ou temporaire de l'enfant), peu importe que ce dernier soit majeur au moment où le trouble est commis (Cour d'appel de Montpellier, première chambre section D, 16 juin 2004), que les parents, locataires soient également victimes de leur enfant majeur (Cour de cassation 10 novembre 2009), ou que l'enfant souffre d'un grave handicap psychologique (Cour d'appel de Dijon, 24 avril 2008).

■ *Indifférence de l'âge de l'auteur du dommage*

La majorité de l'enfant, auteur des troubles ou de voies de fait, n'est pas une cause exonératoire de responsabilité. Le fait que l'enfant échappe de façon totale et définitive à l'autorité de ses parents n'empêche pas le preneur de répondre des actes de malveillance dont il se serait rendu coupable.

Toute nuisance sonore ou toute dégradation de l'immeuble occasionnée aux autres locataires et qui peut être imputée au fils des locataires, demeurant avec eux, peut justifier la résiliation du bail (Cour d'appel de Montpellier 16 juin 2004). La preuve de l'absence de faute n'exonère pas le locataire qui ne peut invoquer le fait de ne pouvoir empêcher la survenance du trouble du fait de la brutalité de son enfant ((Cass.Civ 13 décembre 1927).

Seul le cas de force majeure pourrait dès lors exonérer le locataire : tel pourrait être le cas d'un locataire sous-curatelle, malade, fragile et vulnérable qui se serait trouvé instrumentalisé par les auteurs des actes de malveillance qui auraient abusé de sa faiblesse (Cass. Civ. 10 novembre 2009).



► Les limites à la responsabilité du locataire

Un tempérament à l'étendue de la responsabilité du locataire a été apporté par certaines décisions en fonction des troubles commis.

En premier lieu, ils considèrent, **qu'un lien de causalité** entre les faits reprochés et le lieu d'exécution du bail doit être démontré pour engager la responsabilité du locataire.

Ainsi, lorsque l'enfant du locataire est à l'origine d'acte de malveillance **en dehors du périmètre des lieux de résidence du locataire**, mais dans un autre immeuble appartenant au bailleur, aucun manquement à l'obligation de jouissance paisible ne peut être invoqué (*Cour de cassation 14 octobre 2009*).

Attention : Appréciation souveraine des juges du fond

Les juges du fond doivent apprécier la situation au jour où ils statuent (*Cass. 3e civ., 10 nov. 2009*). Il relève de leur pouvoir souverain d'apprécier si les agissements du locataire justifient la résiliation du bail (*Cass. 3e civ., 12 avr. 1972 ; Cass. 3e civ., 10 nov. 2009*). Les juges du fond peuvent ainsi valablement estimer que les faits n'auraient justifié la résiliation du bail que s'ils avaient persisté jusqu'au jour où ils statuaient (*Cass. 3e civ., 27 oct. 2010*).

Une inexécution partielle des obligations ou un manquement peu grave n'entraîne pas la résiliation. Toutefois, l'inexécution partielle des obligations du preneur peut entraîner une condamnation à des dommages-intérêts au profit de l'autre partie.

En outre, dans différents arrêts récents, les juges ont également considéré que lorsque les troubles du voisinage ont cessé au moment où les juges doivent statuer, ils ne justifient pas l'engagement de la responsabilité du bailleur et la résiliation du bail (*Cour de cassation, 10 novembre 2009, Cour d'appel d'Amiens en date du 14 septembre 2004*). Cette décision confirme une position jurisprudentielle antérieure selon laquelle les juges du fond sont souverains pour apprécier la gravité des manquements du preneur au moment où ils statuent (*Cour de cassation en date du 21 mars 1960*).

Centre d'Information sur l'Habitat

NUMERO UNIQUE : 0820 16 92 92

10-12 rue des trois Fontanot
92022 Nanterre Cedex

Permanence téléphonique en continu - Visites uniquement sur rendez-vous

Pour connaître les adresses et horaires de nos permanences ou prendre rendez-vous, vous pouvez nous appeler au **0820 16 92 92** ou consulter notre site Internet : www.adil92.org



Au service de ses partenaires



EXPERTISE JURIDIQUE

En tant qu'appui technique, l'ADIL rédige à la demande de ses membres, des notes juridiques sur des points précis dans le domaine du logement.

Service téléphonique

En continu un conseiller juriste et financier de l'ADIL répond instantanément (ligne directe : 0820 16 92 92) aux questions de ses partenaires, travailleurs sociaux et élus.

ORGANISME DE FORMATION AGREE

Un programme annuel de formation pour ses membres sur les thèmes du logement : rapports locatifs, contentieux du logement, habitat indigne et politiques publiques de l'habitat.

VEILLE JURIDIQUE

L'ADIL, assure pour les acteurs de l'habitat, une veille sur l'évolution de la réglementation dans tous les domaines du logement.

Celle-ci prend la forme du bulletin l'ADIL Vous Informe (mensuel) et du service Newsletter (via les messageries électroniques des partenaires).

L'ADIL 92 participe également à la mise en œuvre des politiques publiques locales et nationales du logement (éradication de l'Habitat Indigne, logement décent, copropriétés dégradées, prévention des expulsions locatives, O.P.A.H., Programme Local de l'Habitat).