

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n° 29 : Dans le logement social, le bailleur est responsable envers chacun de ses locataires des troubles de jouissance causés par les autres locataires

Arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation du 8 mars 2018, n° 17-12.536.

La notion de trouble de jouissance dans la location d'un logement recouvre classiquement deux situations différentes :

- celle où le bailleur ne permet pas au preneur de jouir paisiblement de son logement ;
- celle où le preneur pose des problèmes importants à ses voisins du fait de dégradations, nuisances ou, plus généralement, de comportements contraires aux prescriptions du bail et du règlement de copropriété.

L'arrêt de la Cour de cassation, reproduit ci-dessous, nous indique qu'un troisième cas de trouble de jouissance existe, celui où un locataire occasionne un trouble de jouissance à un autre locataire, lorsqu'il n'y a qu'un bailleur commun aux deux locataires en conflit. Dans ce cas précis, le bailleur peut être tenu responsable envers chacun de ses locataires des troubles de jouissance causés par les autres locataires et n'est exonéré qu'en cas de force majeure.

C'est le cas comme en l'espèce dans le logement social.

Cette décision est favorable aux locataires d'un appartement au sein d'un immeuble dont la propriété n'appartient qu'à un seul et même bailleur, comme un bailleur social.

Elle leur permet, lorsqu'ils sont victimes de nuisances, notamment sonores, de la part d'un autre locataire, d'engager non seulement la responsabilité de celui-ci pour trouble anormal de voisinage (responsabilité sans faute) mais aussi la responsabilité pour faute contractuelle de leur bailleur.

I. - Présentation de l'affaire

1°. Faits

Monsieur X., preneur à bail d'un logement appartenant à l'Office public de l'habitat d'une communauté d'agglomération se plaignait de troubles anormaux de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble. Il soutenait qu'alerté à plusieurs reprises, l'Office n'avait pas engagé les diligences nécessaires pour faire cesser ces troubles.

2°. Procédure

Monsieur X. avait saisi le tribunal d'instance de Montpellier aux fins de condamnation de son bailleur à remédier aux troubles et à lui verser la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Le jugement de première instance avait retenu, pour condamner l'Office public de l'habitat, que Monsieur X. justifiait de nuisances très importantes excédant les inconvénients normaux du voisinage causés par l'occupant du logement situé au-dessus du sien. Il avait souligné que le bailleur informé n'avait pas pour autant exécuté son obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux.

L'Office public de l'habitat, prétendant n'avoir commis aucun manquement de nature à engager sa responsabilité contractuelle, avait cependant relevé appel de ce jugement.

La cour d'appel de Montpellier, après avoir constaté qu'était établi un défaut de jouissance paisible des lieux loués par M. X., excédant les inconvénients normaux du voisinage, avait considéré, pour rejeter sa demande de dommages-intérêts, que les diligences effectuées par le bailleur, qui avait adressé trois courriers en recommandé à l'auteur des troubles, « *apparaissaient adaptées et suffisantes*,

sans qu'il puisse lui être reproché de ne pas avoir engagé à ce stade une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail ».

Monsieur X. a alors formé un pourvoi en cassation.

3°. Décision du juge

Dans son arrêt du 8 mars 2018, la cour de Cassation a censuré l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier pour violation de l'article 1719, 3°, du Code civil¹, considérant que « *le bailleur [était] responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires et [n'était] exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure.* »

II. Observations

Si le bailleur n'est pas en principe responsable à l'égard du preneur, des troubles de jouissance occasionnés par d'autres locataires (A), il en va différemment lorsque le bailleur est commun à l'auteur et à la victime des troubles. Dans ce cas précis, le bailleur ne peut plus s'exonérer de sa responsabilité envers le preneur qu'en rapportant la preuve d'un cas de force majeure ayant rendu impossible la cessation du trouble (B).

A) Responsabilité du bailleur pour troubles de jouissance causés par l'un de ses locataires à un autre d'entre-eux

1) Caractérisation d'un trouble de jouissance occasionné par une personne n'étant pas considérée comme un tiers, vis-à-vis du bailleur

En vertu de l'article 1719 du Code civil, 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.

L'engagement de la responsabilité du bailleur sur le fondement de cet article suppose que soit caractérisée l'existence d'un trouble de jouissance.

¹ Article 1719 du Code civil :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

Dans le cas soumis à la Cour de cassation, le défaut de jouissance paisible des lieux était caractérisé par des nuisances sonores nocturnes et des violences, commises par un autre occupant de l'immeuble, constitutives d'un trouble anormal de voisinage, selon les juges du fond.

L'engagement de la responsabilité du bailleur pour un trouble de jouissance qui lui est extérieur peut apparaître surprenante au regard de l'article 1725 du Code civil, lequel prévoit que « *Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance [...]* »

La solution apportée par la Cour de cassation était cependant justifiée en l'espèce, dans la mesure où l'auteur des troubles de jouissance n'était pas véritablement un tiers au sens de l'article précité.

En effet, l'Office public de l'habitat, bailleur social, était contractuellement lié avec l'ensemble des locataires de l'immeuble dont il était propriétaire, de telle sorte qu'aucun de ceux-ci ne pouvait être considéré comme un tiers à son égard.

En conséquence, l'Office public de l'habitat n'était pas en mesure, selon la Cour de cassation, de se prévaloir de l'article 1725 du Code civil et de la qualité de tiers par rapport à l'auteur des troubles, pour tenter de se soustraire à la responsabilité qui lui incombait au titre de l'article 1719 du Code civil.

Cette solution apparaît cohérente en pratique puisque la finalité de l'article 1725 du Code civil est d'interdire la mise en cause de la responsabilité du bailleur, du fait d'un tiers sur lequel il n'a aucune prise.

Or en l'espèce, l'Office public de l'habitat, contractuellement lié à l'auteur des troubles, avait tout à fait la possibilité de les faire cesser, en engageant une procédure de résiliation du bail.

S'il avait été question du secteur locatif privé, où généralement les locataires ont des bailleurs distincts, l'article 1725 du Code civil aurait certainement conduit la Cour à rendre un arrêt différent. Un copropriétaire est toujours un tiers au sens de cet article, vis-à-vis des autres propriétaires et de leurs locataires. En revanche, lorsque le bailleur est commun aux deux locataires en conflit, la présente jurisprudence s'applique.

A la nécessité de prouver l'existence d'un trouble de jouissance causé par une personne contractuellement liée au bailleur, s'ajoutait classiquement la preuve d'une réaction inadaptée de celui-ci.

2) Une réaction inadaptée du bailleur

Pour rejeter la demande de M. X tendant à voir son bailleur condamné à remédier aux troubles de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble, l'arrêt d'appel retenait que le bailleur avait adressé trois lettres recommandées à l'auteur de ce trouble.

Selon la cour d'appel, « *ces diligences [apparaissaient] adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail.* ».

La cour d'appel approuvait ainsi les démarches de l'Office public de l'habitat, consistant à avoir tenté de mettre fin aux troubles en rappelant à son auteur l'importance d'un comportement de bon voisinage inscrit dans la loi et le règlement.

Cette position de la cour d'appel apparaissait cependant critiquable.

En effet, sans aller jusqu'à mettre à la charge du bailleur une obligation de résultat, on aurait vraisemblablement pu exiger de lui qu'il mette en œuvre tous les moyens dont il disposait pour mettre un terme aux troubles, au rang desquels figure le moyen le plus efficace en pratique : la résiliation du bail.

La Cour de cassation est allée plus loin en mettant à la charge du bailleur une obligation de résultat, considérant que celui-ci ne pouvait s'exonérer de sa responsabilité qu'en cas de force majeure.

B) Conditions d'exonération de la responsabilité du bailleur commun à deux locataires en conflit

1) Un cas de force majeure

La Cour de cassation a censuré l'arrêt de la Cour d'appel de Montpellier pour violation de l'article 1719, 3° du Code civil, considérant que « *le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure.* »

La solution de la Cour de cassation conduit le bailleur de deux locataires en conflit, à être débiteur d'une obligation de résultat, s'agissant d'assurer la jouissance paisible de ces locataires.

Sa responsabilité ne saurait dès lors être écartée au seul motif qu'il a mis en œuvre tous les moyens dont il disposait pour faire cesser les troubles.

Le seul moyen pour un bailleur de s'exonérer de la responsabilité que l'article 1719, 3° du Code civil met à sa charge, est donc de démontrer qu'un événement imprévisible, irrésistible et extérieur à lui, l'a empêché de mettre fin au trouble.

Par la généralité de sa formulation, la solution de la Cour de cassation semble s'appliquer à tous les bailleurs, quels que soient les liens qui les unissent avec l'auteur des troubles de jouissance. Sa portée doit cependant être relativisée.

Le principe posé par la Cour de cassation ne s'applique en effet qu'au cas spécifique du logement social ou pour le cas, dans le secteur privé, où il n'y a qu'un bailleur commun aux deux locataires en conflit.

C'est la raison pour laquelle la décision apparaît justifiée.

2) Les justifications d'une telle décision

Lorsque la victime des nuisances et son auteur occupent un immeuble appartenant à un seul et même propriétaire, l'obligation mise à la charge de celui-ci au titre de l'article 1719, 3° du Code civil est une véritable obligation de résultat, puisque l'existence même du trouble suffit à engager sa responsabilité, l'irrésistibilité, l'imprévisibilité et l'extériorité d'un événement l'ayant empêché de mettre fin au trouble étant très difficile, sinon impossible à démontrer.

En revanche, lorsque la victime des nuisances et son auteur occupent chacun un appartement appartenant à des propriétaires différents, l'auteur du trouble revêt la qualité de tiers par rapport au bailleur de la victime de ce trouble. En effet, sont considérés comme des tiers par rapport au bailleur les personnes qui n'ont aucun lien de droit avec celui-ci. Tel est le cas des autres copropriétaires (Cass. 3^{ème} civ. 25-3-1998 n° 96-10.119 : *RJDA* 5/98).

La lettre de l'article 1725 du Code civil, empêche donc, dans ce cas spécifique, le locataire victime d'un trouble de jouissance occasionné par un autre locataire, d'engager la responsabilité du bailleur de ce dernier.

L'article 1725 du Code civil et l'interprétation qui en est faite par la Cour de cassation dans l'arrêt analysé répondent en réalité à des considérations pratiques.

Dans le premier cas, le bailleur a la possibilité de mettre un terme aux troubles causés, ceux-ci ne lui étant ni totalement extérieurs, ni imprévisibles, ni irrésistibles.

Dans le second cas, le bailleur du locataire victime de nuisances n'a pas véritablement le pouvoir de contraindre l'auteur de celles-ci, n'étant pas contractuellement lié à lui, à adopter un comportement acceptable vis-à-vis des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble. Ses moyens de pression sont dès lors réduits, pour ne pas dire inexistant. Tout au plus peut-il alerter l'auteur du trouble et son bailleur, en les mettant en demeure de faire cesser les nuisances. Dans un tel cas, le bailleur pourra invoquer l'article 1725 du Code civil, en faisant valoir sa qualité de tiers par rapport à l'auteur du trouble de jouissance.

Conclusion

En réalité, ce qui est reproché au bailleur dans le cas soumis à la Cour, c'est de n'avoir pas mis en œuvre l'ensemble des moyens dont il disposait pour faire cesser le trouble, témoignant d'un manque de bonne volonté de sa part, voire d'une certaine complicité.

Dès lors que l'existence d'un trouble anormal de voisinage est démontrée et que le bailleur commun n'a pas engagé de procédure d'expulsion à l'encontre du locataire qui en est à l'origine, il peut lui être reproché de ne pas avoir fait son devoir.

L'arrêt de la Cour de cassation, ci-après reproduit en texte intégral, n'a cependant rien d'inédit, la jurisprudence considérant, de longue date, que les locataires d'un même bailleur ne peuvent être considérés comme étant des tiers au sens de l'article 1725 du Code civil (Cass 3^{ème} civ., 29 mai 1991, OPAC des B. R. c/ Epoux X., n° 89-15.973 ; Cass 3^{ème} civ., 16 nov. 1994, Société B. c/ M. X., n° 93-11.184).

Christophe SANSON
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences
<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information, on pourra se reporter aux fiches suivantes de JURIBRUIT 1, disponibles sur le site du CIDB (BRUIT.FR) et sur le site de Maître SANSON (<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>) :

- B1 : Lutte contre les bruits de comportement ;
- B3 : Lutte contre le tapage nocturne ;
- C2 : Désordres acoustiques immobiliers ;
- D3 : Lutte contre les bruits d'impact.

On pourra également se reporter aux commentaires de décisions de justice du CIDB suivants :

- Fiche n° 1 : De la difficulté de prouver les troubles anormaux de voisinage ;
- Fiche n° 5 : Revêtement de sol changé et isolement acoustique dégradé = responsabilité engagée ;
- Fiche n° 10 : En l'absence de trouble anormal de voisinage, une infraction au règlement de copropriété en matière de bruit suffit à faire condamner le locataire et son bailleur ;
- Fiche n° 15 : L'expulsion du locataire bruyant et violent.

Mots clés : Troubles anormaux de voisinage – locataire bruyant - responsabilité du bailleur – trouble de jouissance- article 1719 du Code civil.

TEXTE INTEGRAL

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1719, 3° du code civil ;

Attendu 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué ([...], 13 octobre 2015), que M. X..., preneur à bail d'un logement appartenant à l'Office public de l'habitat de la communauté d'agglomération de [...], l'a assigné en condamnation à remédier aux troubles anormaux de voisinage causés par un autre occupant de l'immeuble et à réparer son préjudice ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt relève que le défaut de jouissance paisible des lieux est caractérisé par des nuisances sonores nocturnes et des violences imputables aux occupants du logement situé au-dessus de celui donné à bail à M. X... et retient que, le bailleur ayant adressé trois lettres recommandées aux auteurs de ces troubles, ces diligences apparaissent adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse être reproché au bailleur de ne pas avoir engagé une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 octobre 2015 par la cour d'appel de Montpellier; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne l'Office public de l'habitat de la communauté d'agglomération de [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de l'Office public de l'habitat de la

communauté d'agglomération de [...] et le condamne à payer à la SCP de C. C., [avocat aux Conseils] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit mars deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP de C. C., avocat aux Conseils, pour M. X.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X. de ses demandes tendant à la condamnation de l'Office public de l'habitat de la communauté d'agglomération de [...] à lui verser des dommages-intérêts pour manquement à ses obligations ;

AUX MOTIFS QUE, sur la responsabilité du bailleur, le bailleur a une obligation légale de principe de veiller à assurer à son locataire la jouissance paisible des lieux loués, par toutes les diligences qu'il peut raisonnablement mettre en œuvre. L'office ACM produit des courriers adressés en recommandé aux occupants du logement de Mme A., le 3 février 2006, le 3 avril 2009, le 19 mai 2009, dans lesquels il indique avoir été saisi de plaintes de locataires de la résidence sur le non-respect de la vie en collectivité par son fils Rémi, concernant des nuisances sonores nocturnes, rappelant à ce sujet l'importance d'un comportement de bon voisinage inscrit dans la loi et dans le contrat de bail. Le bailleur a concomitamment prévenu à chaque fois par un courrier séparé M. et Mme X. de son intervention, en demandant à être tenu informé de l'évolution de la situation. Dans l'état de la situation d'alerte seulement épisodique par les courriers de M. X., sans être jamais conforté par d'autres plaignants dans l'environnement du logement en cause, ou des incidents particuliers qui auraient pu être portés à la connaissance du bailleur, et alors que d'autres voisins immédiats interrogés sur procès-verbal d'huissier du 3 mars 2014 indiquent qu'ils vivent là depuis 15 et 20 ans sans avoir été témoins de troubles de voisinage, les diligences effectuées par le bailleur apparaissent adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse lui être reproché de ne pas avoir engagé à ce stade une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail. Le jugement déféré a ainsi retenu à tort la responsabilité contractuelle du bailleur pour le condamner à une indemnisation de son locataire ;

ALORS 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 ; qu'en l'espèce, après avoir constaté qu'était établi un défaut de jouissance paisible des lieux loués par M. X., excédant les inconvénients normaux du voisinage, causé par l'occupant du logement situé au-dessus du sien, la cour d'appel a pourtant considéré, pour rejeter la demande de dommages-intérêts de M. X., que les diligences effectuées par le bailleur, qui avait adressé des courriers en recommandé aux occupants du logement de Mme A. les 3 février 2006, 3 avril 2009 et 19 mai 2009, apparaissaient adaptées et suffisantes, sans qu'il puisse lui être reproché de ne pas avoir engagé à ce stade une procédure judiciaire aléatoire de résiliation du bail ; qu'en statuant de la sorte, quand le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure, la cour d'appel a violé l'article 1719, 3°, du code civil.