

Résiliation judiciaire d'un bail d'habitation du fait de violences physiques du locataire contre le bailleur

Béline Waltz-Teracol

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3, directrice adjointe de l'IEJ de Lyon.

14-07-2014

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) précise que le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée. L'article 7 indique, quant à lui, que le preneur se doit « d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location » (obligations que l'on retrouve au sein des dispositions propres au droit commun du bail, respectivement aux articles 1719 et 1728 du Code civil).

Il ressort de ces deux textes une réciprocité d'obligations de la part du bailleur et du preneur concernant la jouissance de la chose. Le premier doit assurer la jouissance paisible de la chose au second, et celui-ci ne doit commettre aucun abus de jouissance pendant la durée du bail, le non-respect de ces obligations pouvant alors entraîner la résiliation judiciaire du bail.

Mais *quid* de la situation où les deux parties au contrat de bail ne respectent respectivement pas leurs obligations contractuelles ? C'est sur cette question que la cour d'appel de Lyon, dans son arrêt du 21 janvier 2014, (CA Lyon, chambre 8, 21 janvier 2014, n° 2014-002084) était amenée à se prononcer.

En l'espèce, un bail d'habitation avait été conclu entre des particuliers. Le litige est né du non-respect par les locataires du règlement intérieur, lequel leur avait été pourtant transmis par les bailleurs. Ces derniers reprochaient aux preneurs plusieurs manquements : non-respect de l'affectation des lieux loués, stationnements irréguliers, encombrement des parties communes, nuisances sonores, ainsi qu'injures, menaces et violences exercées sur eux. Les bailleurs ont alors demandé la résiliation judiciaire du bail, qui leur a été accordée par le tribunal d'instance dans un jugement du 29 mars 2012, au motif que « les manquements aux obligations du bail et du règlement intérieur ne pouvaient suffire à justifier la résiliation du bail mais que les violences commises par monsieur C [le bailleur] constituaient un obstacle à la poursuite de ce même bail, même en étant induites par le comportement des deux parties ».

Les locataires ont interjeté appel de cette décision. Ils demandaient que soit réformé le jugement rendu au motif que les divers manquements qui leur étaient reprochés n'étaient pas fondés. Surtout, ils invoquaient le fait que les bailleurs eux-mêmes avaient manqué à leurs obligations, telles qu'elles découlaient du bail d'habitation, du fait de leur harcèlement permanent. Cette immixtion

Bacaly n° 5 - Janvier-Juin 2014

régulière dans leur vie privée constituait une violation des bailleurs de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée.

Dans son arrêt du 21 janvier 2014, la cour d'appel de Lyon rend une décision conforme à celle des juges de première instance. Elle admet que chacune des parties a commis des manquements à leurs obligations respectives : contrôles excessifs opérés par les bailleurs sur les locataires, violations avérées de ces derniers quant à l'occupation des lieux loués et des parties communes. Ce climat de tension régnant entre les parties, du fait notamment du comportement des bailleurs, expliquait sûrement que la violation par les locataires du règlement intérieur ait été jugée insuffisante pour prononcer la résiliation judiciaire du bail. Les fautes se neutralisaient en quelque sorte. Toutefois, et là est l'intérêt de cette décision, il est une faute qui ne pouvait être laissée sans sanction, il s'agissait des violences commises par le preneur sur les bailleurs. Comme le tribunal de grande instance, la cour d'appel de Lyon a estimé que de telles violences justifiaient que soit prononcée la résiliation judiciaire du bail (les locataires ayant volontairement quitté les lieux avant la fin de l'instance, la cour d'appel a uniquement statué sur les demandes financières des bailleurs).

La solution mérite l'approbation. Il revient aux juges du fond de déterminer, par leur pouvoir souverain d'appréciation, si l'inexécution d'une obligation contractuelle est suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire d'un contrat. En l'absence de ce critère de gravité, la résiliation ne sera pas prononcée (solution constante de la Cour de cassation en matière de résolution, transposable au cas particulier de la résiliation, qui sanctionne également le manquement des obligations contractuelles de l'une des parties par l'anéantissement du contrat, mais sans effet rétroactif). Or, on comprend que ce critère de gravité soit rempli en présence de violences physiques commises par le preneur sur les bailleurs, lequel avait été condamné pénalement pour de tels faits. La Cour de cassation avait d'ailleurs déjà eu l'occasion de préciser que des injures (Cass. civ. 3^e, 3 juin 1992, n° 90-20422 ; *Gaz. Pal.* 2, p. 656, note Barbier) et des violences physiques (Cass. civ. 3^e, 2 juill. 1997, n° 95-16632 ; *Gaz. Pal.* 1997, 2, p. 695, note Barbier) de la part des locataires envers leur bailleur étaient constitutives d'une atteinte à leur obligation de jouissance paisible des lieux, justifiant que soit prononcée la résiliation judiciaire du bail.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre 8, 21 janvier 2014, n° 12/03692