

Comportement du locataire et résiliation du bail d'habitation

dimanche 30 septembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Dans deux décisions qui se suivent à quelques jours près, la cour d'appel de Paris rappelle que le locataire qui crée un climat d'hostilité et de violence dans un immeuble créé un trouble de jouissance qui justifie la résiliation de son bail et son expulsion.

1ère affaire

En présence de troubles de jouissance répétés (nuisances sonores sous l'emprise de l'alcool ; comportement agressif, injurieux et violent ; menace des occupants de l'immeuble, éventuellement avec des armes) constituant des troubles de jouissance, le bail doit être résilié et l'occupant expulsé.

L'importance et la permanence des troubles occasionnés par le locataire au sein de la résidence et le manquement ainsi avéré du locataire à son obligation de jouir paisiblement des lieux donné lieu à la résiliation judiciaire du bail et à l'expulsion du locataire.

Le comportement du locataire (nuisances sonores sous l'emprise de l'alcool ; comportement agressif, injurieux et violent ; menace des occupants de l'immeuble, éventuellement avec des armes), qui excède de beaucoup les limites de la courtoisie, a pour effet d'instaurer au sein de la résidence un climat d'hostilité et de violence et caractérise, de ce fait, un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Postérieurement au jugement déféré, le locataire a, sous l'emprise de l'alcool, sonné avec insistance à la porte de ses voisins et les a insultés et menacés avec une arme blanche, ce qui démontre que l'intéressé, pourtant averti à deux reprises par sa bailleresse avant que l'instance en résiliation ne soit engagée, ne s'est pas amendé et que les troubles de voisinages, qui lui sont imputables, perdurent.

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 20 Septembre 2018 - n° 16/13578

2ème affaire

Le bail d'habitation doit être résilié aux torts de la locataire, pour manquement à l'obligation de jouissance paisible prévue par l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 .

En effet, il ressort des nombreuses attestations et de la pétition versées aux débats par la bailleresse que la locataire se montre agressive envers ses voisins en leur tenant constamment des propos insultants.

Ce comportement a pour effet d'instaurer au sein de la résidence un climat d'hostilité et de violence.

En outre, le témoignage de deux voisins permet de démontrer l'existence d'actes de vandalisme dans les parties communes de la résidence, imputables à la locataire, qui déambule la nuit dans les parties communes armée d'un couteau.

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 3, 13 Septembre 2018 - n° 16/10482