

Congé pour troubles de voisinage du locataire

dimanche 20 mars 2022, par Gabriel Neu-Janicki

En matière de **bail d'habitation**, le congé délivré par le bailleur pour **troubles du voisinage** causés par le locataire constitue un **motif légitime et sérieux**.

Pour mémoire, par application combinée des articles 1728 du code civil et 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, le preneur est tenu à deux obligations principales, d'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances, et de payer le prix du bail aux termes convenus.

En effet, les **troubles de voisinage** dûment justifiés constituent un **motif légitime et sérieux** au sens de l'article 15 I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Le bailleur produit de multiples attestations, dont celle du maire de la commune qui confirme que la locataire est connue pour troubler la quiétude des habitants du quartier dès qu'elle arrive dans un logement.

Les voisins attestent de faits précis et répétés (bruits dès 6 heures du matin, insultes, menaces, dénigrement des voisins).

La bailleuse, qui donne également en location la maison mitoyenne, a du mal à conserver des locataires dans cette maison, le dernier locataire étant parti au bout de trois mois en raison des troubles de voisinage.

Si la locataire fait valoir ses problèmes de santé (elle est titulaire de la carte "mobilité inclusion priorité" et bénéficie de l'allocation adulte handicapé pour un taux de plus de 80 %), ces éléments sont sans influence sur les nuisances répétées dont la réalité est établie.

Cour d'appel, Reims, 1re chambre civile, section instance, 1 Mars 2022 n°21/01894