



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion,
Chambre civile, 30 octobre 2020, n°19/011961**

Isabelle Boismery

► **To cite this version:**

Isabelle Boismery. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 30 octobre 2020, n°19/011961. Revue juridique de l'Océan Indien, 2021, 30, pp.66-67. hal-03329431

HAL Id: hal-03329431

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03329431v1>

Submitted on 31 Aug 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



3.5 Le bail

Abus de jouissance du preneur – résiliation du bail – injures, nuisances sonores et menaces.

Cour d’appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 30 octobre 2020, n°19/011961.

Isabelle privé à Boismery, doctorante en droit l’Université de la Réunion

Si le trouble à l’obligation de jouissance paisible est souvent invoqué à l’encontre du bailleur, le preneur est également tenu, en vertu des articles 1728 du Code civil et 7b de la loi du 6 juillet 1989, d’user de la chose raisonnablement et suivant la destination des lieux.

Dans cette affaire, un contrat de location à usage d’habitation reprenait ces dispositions et stipulait, de plus, que le preneur était tenu d’une obligation « *d’user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location, ne pas troubler le repos de ses voisins notamment par des activités ou distractions bruyantes* ». Or, la SIDR, bailleur en l’espèce, estimait qu’un de ses locataires avait manqué de façon répétée à son obligation de jouissance paisible du logement au regard de son comportement agressif et bruyant à l’égard des autres locataires (bruits intempestifs de jour comme de nuit, soirées festives et particulièrement bruyantes de manière prolongée et répétée, échanges virulents marqués de vulgarités avec les nombreuses personnes qu’il recevait tous les jours, odeurs de zamal, causant aux plaignants des désagréments mentaux et physiques, menaces de mort à l’encontre d’un voisin lui ayant demandé de faire cesser le bruit).

Ces troubles, constitutifs d'un abus de jouissance, sont généralement sanctionnés par la jurisprudence (v. notamment, pour le tapage nocturne Cass.soc., 8 juin 1956, *Bull.civ.* 1956, IV, n°352 et les violences envers des personnes, Cass.civ.3ème., 9 juillet 2014, n°13-14.802, *RDC* 2015, p.56, obs. J-B. Seube ; *D.* 2015, p. 1178, obs. N. Damas). De plus, le bailleur a tout intérêt à faire respecter ces obligations dans la mesure où il pourrait voir sa responsabilité appelée par des tiers du fait des agissements du locataire (art. 6-b de la loi du 6 juillet 1989 ; Archer F. « La responsabilité civile du propriétaire bailleur pour trouble du voisinage causé par son locataire », *Defrénois* 2001, p.607 ; *D.* 2008, p.1300, obs. N. Damas.) Il faut également noter que la jurisprudence ne cesse de restreindre la notion de tiers. Ainsi, ne sont pas considérés comme tiers les locataires d'un même bailleur (Cass.civ., 3ème., 16 novembre 1994, n°93-11.184, *RDI* 1995, p.386, obs. F. Collart-Dutilleul ; Cass.civ.3ème, 20 avril 2005, n°03-18.390, *AJDI* 2005, obs. Y. Rouquet ; *JCP. N.* 2005, p.1400, note A. Djigo) voire les clients de ces locataires (Cass. civ.3ème., 22 octobre 2003, *D.* 2004, Somm. p. 837, obs. N. Damas et *Jur.* p. 2078, note C. Boulogne-Yang-Ting ; *AJDI* 2004, p. 195, obs. L. Ascensi).

En l'espèce et compte tenu de la persistance et de la gravité des nuisances, la Cour d'appel de Saint-Denis a logiquement ordonné la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1729 du Code civil (v. également sur le pouvoir souverain des juges du fond pour apprécier si la faute reprochée au preneur est suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du bail, Cass.civ.3ème., 10 novembre 2006, n°08-21.874).

