



n° 23 / 2017

... Actu de la semaine ...

Logement locatif : sanction des actes d'incivilités des locataires - valeur juridique d'un règlement intérieur d'un immeuble

Si le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement en utilisant les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés éventuellement par des personnes qui occupent l'immeuble, le locataire doit, quant à lui, user paisiblement des locaux loués.

« *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme...* » (CSP : art. R 1334-31).

Il en résulte qu'un bruit, même inférieur aux limites réglementaires applicables aux bruits d'activités professionnelles et apparentés, dès lors qu'il cause aux particuliers un trouble de jouissance du fait de sa fréquence, de son émergence et de ses caractéristiques spectrales, constitue un trouble de voisinage (Cass. 3e civ. 4 décembre 1991).

Il existe un dispositif juridique permettant de garantir la jouissance paisible des locaux aux locataires. Ainsi, les actes d'incivilité des locataires peuvent être sanctionnés tant sur le plan civil que pénal.

Pour que des sanctions civiles soient prononcées, il appartient au bailleur, preuves à l'appui, de saisir le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble concerné. Les incivilités peuvent ainsi donner lieu à des sanctions purement civiles, comme l'expulsion du logement loué et la condamnation au versement de dommages et intérêts au bailleur pour réparer les préjudices qu'il peut subir.

Les incivilités commises par les locataires ou par les occupants peuvent également donner lieu à des poursuites pénales.

Le maire est compétent pour répondre aux plaintes relatives aux bruits de voisinage, en vertu de ses pouvoirs de police générale (CGCT : art. L. 2212-2) et faire constater l'infraction par les agents de la force publique ou par des agents municipaux assermentés.

QUELLE EST LA VALEUR JURIDIQUE D'UN RÈGLEMENT INTÉRIEUR D'UN IMMEUBLE DU PARC SOCIAL ?

Contrairement aux règlements de copropriété, il ne fait pas grief puisqu'il ne repose sur aucune base réglementaire. De ce fait, le bailleur doit utiliser, dans le parc social, les dispositifs existants, alors qu'en copropriété, le règlement de copropriété peut être opposable au locataire.

Source :

Réponse ministérielle au JO le : 21/03/2017

Réalisé le 1^{er} septembre 2017