

Observations

Le bailleur (social) peut-il se sentir non concerné par les troubles de voisinage causés par l'un de ses locataires aux autres ?

1. Contextualisation

Dans la décision annotée, la Cour de cassation rejette le pourvoi exercé par une locataire sociale contre le jugement ayant prononcé la résolution du bail qui la lie à une société de logement wallonne. L'intéressée s'était gravement méconduite il est vrai vis-à-vis des autres preneurs (multipliant insultes, tapages, dégradations et autres nuisances), ce qui avait conduit le tribunal *a quo* à mettre fin à la relation locative, estimant suffisamment établi le manquement de la locataire à son obligation¹ d'user de la chose louée en bon père de famille². Si les attendus de la Haute juridiction manquent peut-être quelque peu de clarté, son enseignement est certain : c'est à bon droit que le juge d'appel a considéré que le bailleur social « a, en tant que bailleur, l'obligation d'assurer la jouissance paisible de tous ses locataires, de sorte qu'il ne peut tolérer les agissements de certains locataires qui auraient pour effet de troubler la jouissance d'autres locataires ». Pour autant, on ne saurait en conclure, s'empresse de préciser la Cour, que « le bailleur aurait l'obligation de garantir ses autres locataires des troubles de fait qui leur sont causés par la [locataire importune] ». Ce *distinguo* appelle incontestablement un éclairage si l'on ne veut pas y voir un (fâcheux) grand écart conceptuel. En un mot : le bailleur social est-il oui ou non responsable, vis-à-vis de l'ensemble des locataires, des perturbations provoquées par l'un d'entre eux ?

2. La position traditionnelle

Tenu de manière générale d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués³, le bailleur doit prémunir son cocontractant contre tout trouble de droit émanant d'un tiers⁴ ; en pareil cas, c'est le bailleur que doit appeler en garantie le preneur perturbé dans la jouissance du bien loué⁵. En revanche, si (comme dans l'espèce commentée) la perturbation n'est sous-tendue par aucune prétention d'ordre juridique, le trouble est dit de fait et le bailleur n'a alors *pas* à être appelé

¹ Obligation instaurée par l'article 14, 1°, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018 (qui s'est substitué à l'article 1728, 1°, de l'ancien Code civil). Sur ce décret (le contentieux se déployant dans le sud du pays, on prend d'abord appui sur les textes de loi wallons), voy. entre autres B. KOHL (dir.), *La réforme du bail en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 2019, I. DURANT et É. BEGUIN (dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019, B. KOHL et C. BARÉ, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, La Charte, 2019, pp. 51 et s., ainsi que N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 25 et s., B. KOHL et C. BARÉ, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne : le décret wallon du 15 mars 2018 », in *Actualités en droit du bail*, collection CUP, vol. 206, Liège, Anthemis, 2021, pp. 7 et s.

² Notons que l'expression « bon père de famille » (désuète et particulièrement genrée il est vrai) n'apparaît pas dans le projet de réforme de droit des obligations, laissant la place à la « personne raisonnable et prudente » (art. 5.7, paragraphe 2, art. 5.75, alinéa 1^{er}, art. 5.76, alinéa 1^{er}, art. 5.84, ... en projet, du nouveau Code civil). Voy. la proposition de loi portant insertion du livre 5 « Les obligations » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, 2018-2019, n° 55-174/1, p. 153.

³ Article 7, 3°, du décret wallon du 15 mars 2018 (et, précédemment, art. 1719, 3°, de l'ancien Code civil).

⁴ Le trouble de droit est celui qui est causé par un tiers se prétendant titulaire d'un droit – réel (une servitude par exemple) ou personnel (un bail par exemple) – relativement au bien loué. Voy., pour une illustration, Cass., 28 juin 2013, *Pas.*, 2013, p. 1509.

⁵ Article 23 du décret wallon du 15 mars 2018 (et, antérieurement, art. 1727 de l'ancien Code civil).

en garantie⁶. On ne saurait y déceler dès lors une quelconque violation par le bailleur de son devoir d'assurer la jouissance paisible des lieux loués⁷.

Dans plusieurs arrêts⁸, la Cour de cassation a confirmé que le bailleur n'avait pas à répondre, à l'égard de son locataire, de troubles de fait provenant de tiers, fussent-ils locataires eux aussi de ce même bailleur ; en effet, le preneur « a uniquement le droit de poursuivre individuellement l'auteur des voies de fait et ne peut invoquer à l'égard du bailleur un règlement d'ordre intérieur de l'immeuble qui impose certaines obligations aux différents locataires »⁹. Et c'est aussi, d'une certaine manière, ce que la Haute juridiction entérine ici : « ce jugement ne décide pas que le bail entre les parties doit être résolu aux torts de la [locataire] au motif que le bailleur aurait l'obligation de garantir ses autres locataires des troubles de fait qui leur sont causés par la demanderesse ni au motif que le défendeur pourrait se prévaloir à l'égard de la demanderesse des obligations résultant d'un autre contrat de bail conclu par lui ». Des juridictions de fond, en tous cas, ont embrayé¹⁰ ; ainsi, « des troubles de voisinage constituent des troubles de fait » et « un locataire d'un immeuble est un tiers par rapport au bail », a appuyé le juge de paix de Namur par exemple – qui conclut : « s'il y a troubles de voisinage causés par un colocataire, ceux-ci ne constituent pas pour autant manquement au bail et aux obligations d'un bailleur »¹¹.

Cette position, toutefois, peut être interrogée – et c'est ce à quoi le présent commentaire va s'atteler.

3. Le bail-type en vigueur dans le logement social à Bruxelles

Relevons tout d'abord que le bail-type en vigueur dans le logement social à Bruxelles expose que « le locataire s'engage à signaler au bailleur, dans les trois jours, *tout trouble de fait* ou de droit relatif au logement » ; et cette mention a été placée expressément sous le chapeau afférent à l'obligation de la société immobilière de service public d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien¹². Pourquoi dès lors avoir prévu une telle contrainte à charge du locataire, si ce n'est pour inviter la

⁶ Article 13 du décret wallon du 15 mars 2018 (et, avant, art. 1725 de l'ancien Code civil) : « *Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel* ».

⁷ Voy. pour de plus amples développements : C. POULLET, « La garantie du bailleur d'immeuble d'habitation collective en cas de troubles de jouissance causés par un colocataire », *Ann. dr. Louvain*, 2007, pp. 318 et s. ; D. GRISARD, « Troubles de fait : limites de la garantie du bailleur », obs. sous Civ. Bruxelles, 3 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, pp. 182 et s. ; B. HUBEAU, « De vrijwaring voor het rustig genot bij een huurovereenkomst », *R.G.D.C.*, 1988, pp. 554 et s. ; N. BERNARD, « Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social : quelle implication pour le bailleur ? », obs. sous J.P. Verviers (II), 22 avril 2012, *J.J.P.*, 2012, pp. 490 et s., ainsi que N. BERNARD et A. GARSOU, « Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social : quelle responsabilité pour le bailleur ? », *Le fait d'autrui : responsabilités contractuelles et extracontractuelles*, J. van Zuylén et C. Delforge (dir.), Limal, Anthemis, 2021, pp. 147 et s.

⁸ Notamment Cass., 17 septembre 1981, *R.C.J.B.*, 1987, p. 359, note M. VANWIJCK-ALEXANDRE (le texte complet se trouve à la *Pas.*, 1982, I, p. 88) et Cass., 16 mai 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 808.

⁹ Cass., 17 septembre 1981, *R.C.J.B.*, 1987, p. 361, note M. VANWIJCK-ALEXANDRE.

¹⁰ Voy., pour une illustration en matière d'infiltration d'eau en provenance du logement voisin, Civ. Bruxelles, 3 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 179, note D. GRISARD ; le tribunal, en l'espèce, a écarté l'argument du preneur consistant à justifier la suspension du paiement du loyer en raison des troubles de jouissance causés par la fuite. Pour un exemple dans le domaine du bail commercial cette fois, Civ. Bruxelles, 14 novembre 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 353.

¹¹ J.P. Namur, 7 décembre 1999, *Echos log.*, 2000, n° 3, p. 89 (il ne semble cependant pas que l'auteur des troubles fût, ici, en rapport contractuel avec le bailleur en cause). Voy. également Civ. Bruxelles, 31 janvier 2008, *Res jur. imm.*, 2009, p. 67.

¹² Article 8, paragraphe 2, du bail-type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté précité du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 14 novembre 1996, mis en évidence par nous. Pour de plus amples développements, voy. notamment N. BERNARD, « Bail de logement social, de logement modéré et de logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale », *Les Baux. Commentaire pratique* (ouvrage à feuillets mobiles), 2020, pp. V.1.2. – 46 et s.

société de logement à réagir en conséquence ? Cette extension de responsabilité à charge du bailleur social, assure Corinne Mostin, « se conçoit parfaitement »¹³ (et, du reste, est parfois utilisée par les parties en droit commun¹⁴).

4. De la notion de « tiers » dans une cité sociale

Par ailleurs, dans un environnement aussi dense que la cité sociale, le voisin est souvent un colocataire, de sorte que le « tiers » n'en est pas vraiment un. Le comportement nuisible d'un des preneurs a immédiatement des répercussions sur la qualité de vie des autres (lorsque ceux-ci du moins occupent le même immeuble¹⁵). Dans le parc social, la juxtaposition des différents ménages en un même lieu (pour ne pas dire la promiscuité) a pour effet de transformer rapidement les éventuelles nuisances en véritables troubles de voisinage pour l'ensemble des résidents.

Au demeurant, il n'est pas interdit de penser que l'article 1725 de l'ancien Code civil¹⁶ a été conçu avec l'habitat de type pavillonnaire à l'esprit, rédigé à une époque qui ne connaissait que fort peu le logement collectif au sein d'un même immeuble ; or la structure du patrimoine bâti a substantiellement évolué depuis. À ce propos, la jurisprudence évoque une « logique individualiste et relativiste du Code civil de 1804, qui ignorait les H.L.M. »¹⁷. Et, avec l'essor de l'habitat collectif¹⁸, on peut pronostiquer sans trop de risques un accroissement parallèle des troubles de voisinage.

5. C'est vis-à-vis de la pluralité de ses locataires que le bailleur doit la tranquillité

Ce qui est sûr, en tous cas, c'est que le bailleur doit assurer à l'ensemble des locataires avec lesquels il est en relation contractuelle la jouissance paisible du bien donné en location¹⁹. Or ce devoir du bailleur d'assurer simultanément à chacun de ses cocontractants la jouissance paisible du bien se trouve mis en péril dans une cité sociale en proie à des troubles de voisinage, ce qui oblige la société de logement, pour le bien-être de la majorité, à prendre des mesures²⁰. Ainsi, le bailleur social « doit instaurer tous les règlements possibles afin de prévenir des conflits entre preneurs », avertit le juge de paix de Huy, pour qui au demeurant il est explicitement de l'objet social de la société bailleusesse de « gérer raisonnablement un grand nombre de logements loués »²¹.

Fatalement, le trouble causé au sein d'un même immeuble par le locataire X au locataire Y place le bailleur dans une situation contractuelle difficile vis-à-vis de ce

¹³ C. MOSTIN, « Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p.177.

¹⁴ Voy. Y. MERCHERS, « Les baux – Le bail en général », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 187.

¹⁵ Les appartements ne représentent cependant que 45,7 pour cent du parc social global en Wallonie, même si « le nombre de maisons montre une décroissance faible mais régulière » (M.-N. ANFRIE [dir.], *Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition*, Charleroi, Centre d'études en habitat durable, 2019, p. 150).

¹⁶ Suivant lequel le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble de fait émanant d'un tiers – et dont le contenu a été repris fidèlement, comme on l'a vu (n° 1), par l'article 13 du décret wallon du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation.

¹⁷ J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, *cette revue*, 2009, p. 506.

¹⁸ Voy. notamment N. BERNARD, « Quel label pour l'habitat solidaire ? », *J.T.*, 2019, pp. 537 et s.

¹⁹ Voy. en ce sens C. POULLET, *op. cit.*, pp. 271-305. L'auteur estime en effet que malgré l'absence de garantie du bailleur lorsque le trouble de fait causé au locataire émane d'un tiers (article 1725 de l'ancien Code civil), ce dernier reste tenu par son obligation générale de fournir une jouissance paisible du bien au preneur sur le pied de l'article 1719, 3°, de l'ancien Code civil (sauf cas de force majeure) et d'agir en conséquence, ladite obligation étant, selon lui, une obligation de résultat.

²⁰ Voy. notamment J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *cette revue*, 2008, p. 511, J.P. Schaerbeek, 15 mai 1992, *Échos log.*, 1992, p. 126, note et J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *cette revue*, 1990, p. 245.

²¹ J.P. Huy, 5 février 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 335, note.

dernier, ce qui devrait l'inciter à intervenir²². Du reste, le bailleur pourrait être personnellement mis en cause si « l'atteinte à la jouissance paisible du locataire Y résulte de l'exercice de droits accordés par le bailleur » au locataire X²³. L'attitude incriminée du colocataire a pu en effet avoir fait l'objet d'une autorisation expresse de la part du bailleur, susceptible alors d'être d'attrait sur le pied de la garantie de son fait personnel²⁴.

Qui, au demeurant, pourrait certifier par anticipation que le trouble de fait ne dissimule pas en réalité, par la répétition des incivilités et la singulière persistance de la perturbation, un véritable trouble *de droit* ?

6. La mission de service public des sociétés de logement social

Au demeurant, la mission de service public à laquelle est chevillée la société de logement²⁵ (et qui oriente étroitement l'action de ce bailleur pas comme les autres²⁶) ne s'étend-elle pas à la fourniture au locataire d'un climat social de qualité, empreint de tranquillité²⁷ ? N'oublions pas, accessoirement, que c'est la société bailleuses qui a introduit le locataire « problématique » dans le parc social et que, comme toute partie à un contrat de bail, elle est tenue à un certain devoir de collaboration à la bonne exécution de la convention²⁸. Ce devoir commanderait au bailleur de « faire respecter à ses propres locataires leur obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et d'informer le syndicat des copropriétaires des troubles causés par les autres colocataires afin qu'il prenne des mesures adéquates

²² Voy., en matière de bail de droit commun non résidentiel, Civ. Tournai, 9 septembre 2003, *cette revue*, 2005, p. 782 (somm.) ; le bailleur qui, à titre de stockage, met en location simultanée un immeuble à plusieurs preneurs doit ainsi s'assurer, sur le pied de l'article 1719, 3°, de l'ancien Code civil, que les marchandises des uns et des autres soient compatibles entre elles.

²³ M. HIGNY, « Le droit commun du bail : chronique de jurisprudence (1^{er} janvier 2013 – 30 juin 2018) », in *Actualités en droit des contrats spéciaux*, Fl. George et P. Wéry (dir.), Limal, Anthemis, 2019, p. 38.

²⁴ Voy. entre autres J.P. Saint-Gilles, 9 mars 1995, *J.J.P.*, 1996, p. 81 (une activité de « masseuse » avait, en l'espèce, été autorisée). Voy. sur le thème B. LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 177.

²⁵ Les sociétés de logement « poursuivent des missions de service public et notamment : (...) favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires », prescrit le Code bruxellois du logement (art. 57, 3°) ». « La mission confiée à ces sociétés [de logement social] est un service public », appuie pour sa part la Cour de cassation ; ces sociétés ont entre autres pour but de donner en location aux groupes défavorisés de la population, des habitations modestes dont les prix de location ne dépassent pas ce que les personnes bénéficiaires peuvent payer » (Cass., 10 février 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT). Enfin, « l'exercice des prérogatives du bailleur social est conditionné par la mission de service public qu'il poursuit, laquelle consiste à placer et maintenir des personnes à revenus modestes dans un bien accessible financièrement », souligne le juge de paix de Châtelet (qui évoque à cette occasion « le droit à un logement décent inscrit dans l'article 23 de la Constitution » et dont la matérialisation pèse notamment sur les sociétés de logement), lequel explique par ailleurs que « les décisions prises par les sociétés de logements publics doivent s'inspirer de cet objectif et présenter une proportionnalité avec la mission de service public qui est impartie à ces dernières » (J.P. Châtelet, 9 mars 2017, *J.J.P.*, 2019, p. 99). Voy. sur cette notion L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, pp. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, G. Benoît, N. Bernard et alii (dir.), Bruxelles, La Charte, 2009, pp. 1 et s.

²⁶ Ainsi, le bailleur social « ne peut user de ses pouvoirs que dans le but en vue duquel ils lui ont été conférés, une compétence de droit public étant toujours attribuée en fonction de l'intérêt général » (J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310). Par ailleurs, la mise à disposition de logements sociaux a ainsi été considérée par le juge de paix de Louvain comme une « tâche de l'autorité », que l'État délègue en quelque sorte aux sociétés de logement ; ces dernières sont tenues dès lors de « travailler en vue de la sauvegarde de l'intérêt général ou social » (J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271, traduction Jura). « En conséquence, les sociétés de logement social ne peuvent agir, même en leur qualité de bailleuses, qu'en vertu de ce principe de finalité et de spécialité. Elles ne poursuivent pas la réalisation d'intérêts privés mais la réalisation d'un service public » (Ph. VERSAILLES, « Le logement social et le droit au logement », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 221).

²⁷ Du reste, le locataire social est un « usager », qui est en droit d'attendre de la part de son cocontractant des « prestations de service public » (art. 47, paragraphe 1^{er}, 3°, du Code bruxellois du logement).

²⁸ Voy. sur cette question M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « Le recours du preneur contre le bailleur pour des troubles de jouissance imputables à des tiers. Le cas spécial du colocataire », obs. sous Cass., 17 septembre 1981, *R.C.J.B.*, 1987, p. 390.

lorsque des troubles de jouissance sont rencontrés ou occasionnés dans les parties communes du bien loué »²⁹.

Partant, « tout locataire doit être conscient qu'il doit agir en respectant les obligations du bail, en respectant la tranquillité et la dignité des personnes qui vivent autour de lui dans les logements collectifs, en respectant finalement sa propre dignité », prévient le juge de paix de Grâce-Hollogne. Il est vrai que le preneur « peut mettre en danger le service public dont lui, sa famille et les gens qui l'entourent profitent ; il ne peut dégrader la qualité du service public par son insouciance ou sa négligence, moins encore par méchanceté ». Dès lors, la société de logement « a pour devoir de traiter de manière égale les usagers du service public qu'elle gère » et de s'efforcer « de prévenir ou concilier d'éventuels conflits entre les locataires »³⁰.

Ce, sans compter que le preneur n'a pas la possibilité de demander la résolution du contrat de son voisin, tandis que leur bailleur, lui, pourrait éventuellement l'obtenir dès lors que les troubles de fait sont susceptibles d'être qualifiés de non-respect par le preneur de son obligation légale d'user du bien en bon père de famille³¹. Certes, le preneur peut toujours agir personnellement contre le fâcheux (action en troubles excessifs de voisinage³², action en responsabilité civile, etc.)³³. Toutefois, la mission de service public en question doit, précisément, conduire le bailleur social à prendre en considération le coût qu'entraînerait une telle instance en justice pour le locataire en état de précarité et, partant, l'inciter à intervenir lui-même³⁴.

7. La jurisprudence « dissidente »

Au demeurant, la thèse de la Cour de cassation de Belgique ne fait pas l'unanimité au sein des juridictions belges, tant s'en faut, et « c'est vraisemblablement dans les baux de logements sociaux que les écarts avec la rigueur de la jurisprudence de la Cour de cassation sont les plus fréquents »³⁵. Ainsi, « le bailleur qui loue plusieurs appartements dans un même immeuble a l'obligation d'assurer à tous les preneurs

²⁹ C. POULLET, *op. cit.*, pp. 300-301.

³⁰ J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *cette revue*, 2002, p. 1271.

³¹ Voy. *supra* n° 2.

³² Voy., pour une application en matière de baux de logements sociaux, J.P. Westerlo, 3 juin 2015, *J.J.P.*, 2017, p. 159.

Si la théorie des troubles de voisinage ne s'appliquait au départ qu'aux titulaires de droits de propriété, son champ d'application *ratione personae* a ensuite été étendu par la jurisprudence à tous ceux « qui, en raison d'un droit réel ou personnel accordé par le propriétaire, dispose à l'égard du bien d'un des attributs du droit de propriété », que « ce droit réel ou personnel trouve son origine dans une convention ou dans une disposition légale » ; tel est précisément le cas du locataire qui pourra, selon la situation, revêtir tant la qualité de perturbateur que de victime du trouble de voisinage (Cass., 31 octobre 1975, *Pas.*, 1976, I, p. 276 ; Cass., 9 juin 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 1145 ; J.-P. VERGAUWE et S. LÉONARD, *Les relations de voisinage*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2017, p. 207 ; G. DAVID et alii, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Liège, Wolters Kluwer, 2018, pp. 13 et 98-99 ; S. BOUFFLETTE et E. JADOUL, « Relations de voisinage : illustrations jurisprudentielles récentes en matière de troubles de voisinage et de mitoyenneté », in *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, P. Lecocq (dir.), collection CUP, vol. 179, Liège, Anthemis, 2018, pp. 64-65).

Aujourd'hui, voy. l'article 3.101, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, du Code civil, introduit par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020 : « Si l'un ou les deux biens immeubles voisins sont grevés d'un droit en faveur d'un tiers, qui dispose d'un attribut du droit de propriété, les paragraphes 1 et 2 s'appliquent à ce tiers pour autant que le trouble soit causé par l'exercice de l'attribut et pouvant lui être imputé ». Sur le sujet, voy. notamment L. COENJAERTS, « Les troubles de voisinage : réforme et perspectives nouvelles », ainsi que N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, pp. 478 et s.

³³ Voy. Ch.-É. DE FRÉSART, « La garantie de jouissance paisible », *Le droit commun du bail*, G. Benoît, P. Jadoul et alii (dir.), Bruxelles, La Charte, 2006, pp.161 et s.

³⁴ Voy., dans un registre approchant, J.P. Grâce-Hollogne, 11 mai 2000, *Échos log.*, 2000, p. 159, ainsi que J.P. Lierre, 25 mai 1999, *cette revue*, 2000, p. 908 (somm.).

³⁵ Voy. Ch.-É. DE FRÉSART, *op. cit.*, p. 167.

la même jouissance paisible des lieux », observe le juge de paix de Gand ; « lorsque, par leur comportement, certains preneurs empêchent cette jouissance paisible, la résiliation immédiate du bail à leurs torts doit être prononcée en application des articles 1719, 3° et 1134 du Code civil »³⁶. De même, le bailleur social est habilité à postuler la résolution du contrat lorsque « le comportement sauvage du locataire et des siens non seulement dégrade l'immeuble (...) mais perturbe les colocataires qui n'ont pas à subir sa "loi" », estime le juge de paix de Verviers³⁷. Plus explicitement encore, le juge de paix de Tournai affirme que « s'il est vrai que dans le cadre d'un bail de résidence principale de type classique, un bailleur ne peut agir en résolution sur la base des éventuels troubles de voisinage occasionnés par ses locataires, il en est tout autrement dans le cadre d'un bail portant sur un logement social, donné en location par une société immobilière de service public »³⁸. Dans le même sens, le juge de paix de Landen-Zoutleeuw estime que « le principe tiré du droit privé du bail et selon lequel le bailleur n'a aucune obligation de garantir son locataire pour des troubles de fait causés par des tiers ne vaut pas entièrement en matière de bail de logements sociaux (...). Le bailleur a, en effet, le devoir de traiter tous ses locataires de manière égale »³⁹.

8. L'enseignement de la Cour de cassation de France

Last but not least, on se permet de signaler que la Cour de cassation de France refuse, elle, de reconnaître au colocataire la qualité de simple tiers visée à l'article 1725 du Code civil⁴⁰ et ce, de manière constante⁴¹. Récemment encore, dans une affaire approchante de copropriété⁴², la Cour a confirmé « qu'un syndicat de copropriétaires a, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux autres copropriétaires »⁴³.

Outre-Quévrain, le bailleur doit donc bien répondre du trouble de fait lorsque celui-ci émane d'un colocataire. À tout le moins, cette jurisprudence atteste de la pertinence du questionnement de la position traditionnelle en Belgique.

Nicolas BERNARD

Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

³⁶ J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R. - T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note (traduit de Jura).

³⁷ J.P. Verviers, 20 janvier 2003, *cette revue*, 2003, p. 1634 (l'affaire concernait déjà, en qualité de demanderesse à la cause, la société de logement Logivesdre). Signalons cependant que l'arriéré de loyer dont avait également à répondre le preneur était « suffisant pour justifier la résolution du bail », de sorte qu'il est peut-être hâtif de faire du trouble de voisinage en question le facteur décisif, à lui seul, de la dissolution du contrat.

³⁸ J.P. Tournai (II), 7 janvier 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 234.

³⁹ J.P. Landen-Zoutleeuw, 30 janvier 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 381 (somm., traduit de Jura).

⁴⁰ Cass. fr. (3^e ch. civ.), 24 janvier 2001, *Bull.*, 2001, III, n° 10, p. 9. Voy. aussi Cass. fr. (3^e ch. civ.), 2 octobre 2002, n° 01-00589, Cass. fr. (3^e ch. civ.), 20 avril 2005, *Bull.*, 2005, III, n° 96, p. 89 ainsi que Cass. fr. (3^e ch. civ.), 30 juin 2004, *Revue de droit immobilier*, 2004, p. 440, obs. J.-L. BERGEL. Voy. sur la question P. CORLAY, « Les limites de l'obligation de garantie du bailleur en cas d'abus de jouissance d'un locataire au préjudice d'un autre locataire », *D.*, 1979, Chron., pp. 27 et s., G. CORNU, « L'action du locataire contre un colocataire qui le trouble, par voie de fait, dans sa jouissance », *R.T.D. civ.*, 1962, pp. 12 et s., ainsi que H. LIPIETZ, « Le bailleur face aux troubles de colocation », *A.J.P.I.*, 1989, pp. 8 et s.

⁴¹ Les premières décisions en ce sens remontent en effet au XIX^e siècle (Cass. fr., 16 novembre 1881, *D.*, 1882, I, p. 123).

⁴² Où les voisins du même immeuble se plaignaient des nuisances sonores et olfactives émanant d'un atelier de réparation de scooters installé au sein de celui-ci par l'un des copropriétaires.

⁴³ Cass. fr. (3^e ch. civ.), 8 avril 2021, arrêt n° 381 F.S.-P., point 6 ; au demeurant, « tout copropriétaire peut, à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci » (point 8).