

L'arrêt de la Cour d'appel de Paris confirme la résiliation judiciaire d'un bail d'habitation du fait de troubles de voisinage correspondant à des nuisances sonores, cris, insultes et incivilités. Accédez à la nouvelle fiche de jurisprudence commentée par Maître Christophe Sanson.

---



L'arrêt de la Cour d'appel de Paris confirme la résiliation judiciaire d'un bail d'habitation du fait de troubles de voisinage correspondant à des nuisances sonores, cris, insultes et incivilités.

La notion de trouble de jouissance recouvre, dans la location d'un logement, deux situations différentes :

- celle où le bailleur ne permet pas au preneur de jouir paisiblement de son logement ;
- celle où le preneur pose des problèmes importants à ses voisins et au bailleur du fait de dégradations, nuisances, ou, plus généralement, de comportements contraires aux

prescriptions du bail et du règlement de copropriété.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « Le preneur est tenu de deux obligations principales :

1° 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, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus ».

Lorsque la première de ces obligations n'est pas respectée, on parle d'abus de jouissance du preneur, abus que le bailleur a l'obligation de faire cesser dans l'intérêt des voisins.

L'arrêt de la Cour d'appel de Paris, reproduit ci-dessous, confirme la résiliation judiciaire d'un bail d'habitation du fait de troubles de voisinage correspondant à des nuisances sonores, cris, insultes et incivilités.

Il rappelle que l'article 1728 du Code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille et qu'il ne doit rien faire qui soit de nature à troubler la jouissance et la tranquillité de ses colocataires et ne pas avoir de comportement agressif envers son bailleur ou les autres occupants de l'immeuble.

Arrêt de la Cour d'appel de Paris du 3 mars 2016 (RG n° 13/08361).

[Télécharger la fiche n° 15 \(format PDF\)](#)