

# Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social : quelle responsabilité pour le bailleur ?

Nicolas BERNARD

*Professeur à l'Université Saint-Louis – Bruxelles*

Aude GARSOU

*Juriste*

1. La matière du bail de logement social est grosse d'une controverse aussi vive qu'ancienne : faut-il faire droit à la demande d'une société de logement social tendant à voir résolu le contrat de bail qui l'unit à un locataire au comportement particulièrement grossier et malveillant ? Certains preneurs multiplient, il est vrai, les nuisances à l'égard des voisins (agressions sonores, insultes, obstruction du passage, etc.). En d'autres termes, le bailleur social est-il responsable, vis-à-vis de l'ensemble des locataires, des perturbations causées par l'un d'entre eux ? On touche en tout cas ici à un point particulièrement sensible dans le parc social, à savoir les conflits de voisinage et la cohabitation – parfois difficile – entre preneurs en état de précarité.

## Chapitre 1

### **L'obligation d'assurer la jouissance paisible du bien loué (en droit commun)**

2. La présente question a trait, sur le plan des principes, à l'obligation du bailleur d'assurer à son locataire la jouissance paisible des lieux loués (art. 1719, 3°, ancien<sup>1</sup> C. civ.<sup>2</sup> et art. 7, 3°, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au

---

<sup>1</sup> Telle est, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2020, la nouvelle dénomination de notre antique Code civil (art. 2, al. 2, et art. 75, al. 1<sup>er</sup>, de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 14 mai 2019), à tout le moins dans les parties qui n'ont pas été réformées – c'est-à-dire toutes, sauf les nouveaux livres 3 et 8 afférents aux biens et à la preuve respectivement (voy., en sus de la loi précitée, la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020).

<sup>2</sup> « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : [...] 3° [d']en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail » ; c'est de la « chose louée » qu'il est question ici. En dépit de la régionalisation du bail (art. 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la

bail d'habitation<sup>3</sup>). À cet égard, on distingue traditionnellement les troubles issus du fait personnel du bailleur des perturbations émanant de tiers.

3. Le bailleur, tout d'abord, répond de son fait personnel. Il doit, concrètement, s'abstenir de tout acte – matériel ou juridique – qui est de nature à perturber de manière directe ou même indirecte la jouissance du preneur : intrusion dans le bien<sup>4</sup>, interruption intentionnelle de la fourniture en eau, gaz ou électricité<sup>5</sup>, modification unilatérale des lieux loués<sup>6</sup>... À cet égard, la clause du bail qui dégageait le bailleur de toute responsabilité sur ce point encourt la nullité<sup>7</sup>.

4. En ce qui concerne cette fois les troubles émanant de *tiers*, l'ancien Code civil fait le départ entre le trouble de droit et le trouble de fait.

5. 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)<sup>8</sup> – relativement au bien loué ; le litige n'est donc pas exclusivement d'ordre factuel. En pareil cas, c'est le bailleur que doit appeler en garantie le preneur perturbé dans la jouissance du bien loué (art. 1727 ancien C. civ. et art. 23 du décret wallon du 15 mars 2018)<sup>9</sup>.

Seul le bailleur a donc qualité pour contester utilement ces prétentions. Si, cependant, le tiers voit sa position triompher, entraînant par là même une perte de jouissance pour le preneur, une indemnisation du dommage subi – prenant

---

sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014), cet article s'applique toujours en Flandre (voy. *a contrario* le décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *M.B.*, 7 décembre 2018) ainsi qu'à Bruxelles (lire en creux l'article 16, § 3, de l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *M.B.*, 30 octobre 2017). En Wallonie, en revanche, le droit commun du bail a été intégralement abrogé (art. 92, § 1<sup>er</sup>, du décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018) et remplacé par un texte propre (voy., en ce qui concerne ce point, la note infrapaginale suivante). Sauf indication contraire, il en ira de même dans la suite de la présente contribution, pour tous les autres articles de l'ancien Code civil. Sur le thème, voy. not. N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 25 et s. Décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018, p. 30498.

<sup>3</sup> Cf. not. J.P. Grâce-Hollogne, 13 février 2001, *Échos log.*, 2001, p. 75.

<sup>4</sup> Entre autres, J.P. Grâce-Hollogne, 20 septembre 2005, *Échos log.*, 2007, n° 1, p. 26.

<sup>5</sup> Voy. art. 1723 de l'ancien Code civil, déclinaison de l'article 1719, 3° (et, pour la Région wallonne, les 4° et 3° respectivement de l'article 7). Cf. Cass., 10 septembre 1965, *Pas.*, 1966, I, p. 52.

<sup>6</sup> Cf., sur la question, F. GLANSDORFF, « Les clauses limitatives ou exonératoires de la responsabilité du bailleur », in F. GLANSDORFF (dir.), *Actualités du droit du bail*, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 19 et s., ainsi que M. HIGNY, « Le bail de droit commun », in *Guide juridique de l'entreprise*, Kluwer, 2011, p. 67.

<sup>7</sup> En matière de bail, c'est le cas, par exemple, « lorsqu'un tiers, avec lequel le preneur a conclu préalablement un contrat de location, soutient que ce contrat est toujours en vigueur et réclame le paiement du loyer » (Cass., 28 juin 2013, *Pas.*, 2013, p. 1509).

<sup>8</sup> « Si ceux qui ont commis les voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. »

la forme d'une diminution du montant du loyer – sera due par le bailleur, pour autant naturellement qu'il ait été dûment prévenu par ledit locataire (art. 1726 ancien C. civ.<sup>10</sup> et art. 22 du décret wallon du 15 mars 2018<sup>11</sup>). Et, si un manquement contractuel grave peut être imputé dans le chef du bailleur, le preneur pourrait même postuler plutôt la résolution judiciaire de son bail, assortie de dommages et intérêts complémentaires (art. 1184 et 1741 C. civ.)<sup>12</sup> (*cf. infra*, n° 9).

**6.** Le trouble de fait, en revanche, advient lorsqu'un tiers altère la jouissance du preneur sans un quelconque droit sur le bien pris à bail. On songe à cet égard, et de manière non limitative, au tapage nocturne (ou diurne), aux aboiements de chiens, à la fuite d'eau, au vol dans le bien loué, aux travaux effectués chez le voisin ou encore au comportement irrespectueux de voisins<sup>13</sup>.

Dès lors que le trouble n'est, cette fois, sous-tendu par aucune prétention d'ordre juridique, le bailleur n'a pas à être appelé en garantie (art. 1725 ancien C. civ. et art. 13 du décret wallon relatif au bail d'habitation)<sup>14</sup>. Par tant, il appartient aux locataires de se défendre eux-mêmes contre ceux qui leur imposent des troubles excessifs de voisinage<sup>15</sup>, que ce soit sur pied de l'article 1382 de l'ancien Code civil et/ou<sup>16</sup> sur le fondement de la théorie

<sup>10</sup> « Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. »

<sup>11</sup> Étant une reprise, à quelques mots près, du texte de l'article 1726 du Code civil.

<sup>12</sup> A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, 5<sup>e</sup> éd., Liège, Wolters Kluwer, 2018, p. 261 ; 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. 318-329. Notons qu'en Wallonie, l'article 1741 de l'ancien Code civil a été remplacé par l'article 35 du décret wallon du 15 mars 2018.

<sup>13</sup> *Cf.*, concernant ce dernier élément, J.P. Verviers (II), 22 avril 2012, *J.J.P.*, 2012, p. 487, obs. N. BERNARD.

<sup>14</sup> « 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. »

<sup>15</sup> Voy, pour une illustration en matière d'infiltration d'eau en provenance de l'immeuble 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, Civ. Bruxelles, 14 novembre 2007, *R.G.D.C.*, 2008, p. 353.

<sup>16</sup> L'action en trouble de voisinage présente en effet un caractère autonome et, partant, elle n'est pas subsidiaire à celle fondée sur l'article 1382 de l'ancien Code civil. Autrement dit, la victime peut, à son entière discrétion, en exercer une seule des deux, voire même introduire les deux actions en même temps, que ce soit « sur un pied d'égalité ou dans un rapport de principal à accessoire » (G. DAVID *et al.*, *Manuel pratique des relations de voisinage*, Liège, Wolters Kluwer, 2018, p. 123 ; N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, p. 478 et pp. 487-488 ; Cass., 11 février 2016, *R.G.D.C.*, 2017, p. 183, obs. S. DE REY). Néanmoins, l'action en responsabilité extracontractuelle n'aboutira que si le demandeur parvient à démontrer une faute dans le chef du voisin perturbateur, ce qui n'est nullement requis dans le cadre de l'action en trouble de voisinage. Si, s'agissant de cette dernière, la charge de la preuve est donc moins lourde, le résultat auquel elle aboutira sera toutefois moindre, puisque le demandeur ayant obtenu gain de cause n'obtiendra pas la réparation intégrale de son préjudice (comme sur pied de l'article 1382 de l'ancien Code civil), mais seulement une juste et adéquate compensation (ne réparant que la partie du dommage excédant les inconvénients normaux du voisinage) (N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme*

des troubles du voisinage<sup>17</sup> (adossée autrefois sur l'article 544 de l'ancien Code civil et désormais expressément consacrée à l'article 3.101, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du « nouveau » Code civil<sup>18</sup>). Il convient en effet « d'éviter de sanctionner le bailleur pour des faits qui lui sont totalement étrangers et sur lesquels il n'a aucune emprise »<sup>19</sup>. Définitivement, « ce n'est pas au bailleur à assurer la police du voisinage des biens loués »<sup>20</sup>.

7. Dans plusieurs arrêts<sup>21</sup>, 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 colocataires de ce même bailleur. 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 »<sup>22</sup>. « Des troubles de voisinage constituent des troubles de fait » et « un locataire d'un immeuble est un tiers par rapport au bail », appuie le juge de paix de Namur, 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 »<sup>23</sup>.

8. Surabondamment, l'expulsion d'un locataire coupable de troubles de voisinage est susceptible d'entrer en contradiction avec l'article 23 de la Constitution proclamant le droit à un logement décent. Cet argument a déjà dissuadé plusieurs juridictions de procéder à l'éviction, surtout si les troubles sont imputables à un problème de santé mentale<sup>24</sup> (ce qui, de fait, minore – voire annihile – la responsabilité de l'intéressé)<sup>25</sup>.

de 2020, *op. cit.*, pp. 486 et 488 ; J.-P. VERGAUWE et S. LÉONARD, *Les relations de voisinage*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 180-181).

<sup>17</sup> A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, 5<sup>e</sup> éd., *op. cit.*, p. 260.

<sup>18</sup> N. BERNARD et V. DEFRAITEUR, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, pp. 476 et 487.

<sup>19</sup> D. GRISARD, « Troubles de fait : limites de la garantie du bailleur », obs. sous Civ. Bruxelles, 3 janvier 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 182. Cf. également B. HUBEAU, « De vrijwaring voor het rustig genot bij een huurovereenkomst », *R.G.D.C.*, 1988, pp. 554 et s.

<sup>20</sup> B. LOUVEAUX, *Le droit du bail – Régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, p. 178.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> Cass., 17 septembre 1981, *R.C.J.B.*, 1987, p. 361, note M. VANWIJCK-ALEXANDRE.

<sup>23</sup> J.P. Namur, 7 décembre 1999, *Échos 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). Cf. également Civ. Bruxelles, 31 janvier 2008, *Res jur. imm.*, 2009, p. 67.

<sup>24</sup> Voy. not. J.P. Uccle, 8 novembre 2010, n° 10A1961, inédit, J.P. Neerpelt-Lommel, 14 août 2007, *J.J.P.*, 2008, p. 191, J.P. Uccle, 29 juillet 2010, n° 10A861, inédit, et J.P. Tournai (II), 13 février 2007, n° 06A768 (un sommaire de cette décision est paru à la *J.L.M.B.*, 2007, p. 1031), inédit, Civ. Bruxelles (16<sup>e</sup> ch.), 28 juin 2013, *Jurimpratique*, 2015, p. 301, obs. N. BERNARD, « Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale » ; J.P. Tournai (II), 7 juillet 2015, *J.T.*, 2016, p. 266. Cf., sur le sujet, N. BERNARD, « Le logement et la santé mentale au prisme de la loi », *Échos log.*, 2010, n° 2, pp. 14 et s.

<sup>25</sup> Cf., entre autres, J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 507 (le juge stigmatise la société de logement qui « n'a pas évalué le tort manifestement excessif que causerait la mise à la rue d'une personne de 71 ans qui

9. La solution dégagée par la Cour de cassation<sup>26</sup>, toutefois, ne se révèle pas pleinement satisfaisante à notre sens, dans la mesure où 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 famille<sup>27</sup> (art. 1728, 1<sup>o</sup>, ancien C. civ.<sup>28</sup> et art. 14, 1<sup>o</sup>, du décret wallon du 15 mars 2018).

Pour autant, il n'est pas sûr que l'on puisse aller jusqu'à affirmer que « ce moyen, sans doute radical [la résolution du contrat], est le seul susceptible de faire cesser le trouble, et il [le bailleur] est le seul à posséder ce moyen »<sup>29</sup>. Certes, le locataire n'est pas fondé à réclamer la dissolution de ce bail-là (auquel il est étranger, de par le principe de la relativité des conventions) ; toutefois, il n'en dispose pas moins de divers leviers juridiques à mobiliser contre le perturbateur, que ce soit au fond (action en troubles excessifs de voisinage<sup>30</sup>, action en responsabilité civile, etc.) ou non (action possessoire – réintégrant, action en référé)<sup>31</sup>.

Notons par ailleurs qu'en fonction des circonstances, il reste au preneur la possibilité d'invoquer – à l'encontre de son cocontractant cette fois – qui

---

est sa locataire depuis plus de douze ans et qui se verrait déchu de son droit au logement social de service public alors que des doutes apparaîtraient sur sa santé mentale, contredisant l'imputabilité de ce qu'on lui reproche ». Voy., de manière générale, N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 309 et s.

<sup>26</sup> Cf. *supra*, n° 7.

<sup>27</sup> 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, § 2, 5:75, al. 1<sup>er</sup>, 5:76, al. 1<sup>er</sup>, 5:84... en projet, du nouveau Code civil). Cf. 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.

<sup>28</sup> « Le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° [d]'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention [...] ». Voy., sur la question, M. DAMBRE, « L'obligation d'user de la chose louée en bon père de famille et conformément à la destination convenue », in G. BENOÎT, P. JADOUL *et al.* (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Charte, 2006, pp. 238 et s.

<sup>29</sup> J.P. Verviers, 20 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1636.

<sup>30</sup> 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[nt] 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 le cas, 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, *op. cit.*, p. 207 ; G. DAVID *et al.*, *op. cit.*, p. 13 et pp. 98-99 ; S. BOUFFLETTE et E. JADOUL, « Relations de voisinage : illustrations jurisprudentielles récentes en matière de troubles de voisinage et de mitoyenneté », in P. LECOCQ (dir.), *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, vol. 179, Liège, Anthemis, 2018, pp. 64-65). Voy., pour une application en matière de baux de logements sociaux : J.P. Westerlo, 3 juin 2015, *J.J.P.*, 2017, p. 159.

<sup>31</sup> Voy. Ch.-É. DE FRÉSART, « La garantie de jouissance paisible », in G. BENOÎT, P. JADOUL *et al.* (dir.), *Le droit commun du bail*, *op. cit.*, pp. 161 et s.

l'article 1720 de l'ancien Code civil<sup>32</sup> (obligation du bailleur de procéder aux réparations, pour autant que le trouble ait entamé la substance même du bien), qui l'article 1721<sup>33</sup> (garantie des vices de la chose), qui encore l'article 1722<sup>34</sup> (destruction du bien par cas fortuit). Ceci, sans compter la plus classique résolution judiciaire (art. 1741 C. civ.)<sup>35</sup> pour manquement du bailleur à son obligation d'assurer la jouissance du bien loué. Naturellement, les conditions propres à chacune de ces dispositions doivent, au préalable, être réunies.

**10.** Par ailleurs, il est important de noter que la Cour de cassation de France refuse de reconnaître au colocataire la qualité de simple tiers visée à l'article 1725 du Code civil<sup>36</sup>, et ce, de manière constante<sup>37</sup>. Outre-Quévrain, le bailleur doit bien répondre du trouble de fait lorsque celui-ci émane d'un colocataire.

Rappelons, dans la ligne, que le bailleur doit donc assurer à l'ensemble des locataires avec lesquels il est en relation contractuelle la jouissance du bien donné en location<sup>38</sup>. Et, fatalement, le trouble causé au sein d'un même immeuble par le locataire X au locataire Y place le bailleur dans une situation contractuelle

<sup>32</sup> « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives » (pour la Flandre). Voy., pour Bruxelles, l'article 219, § 1<sup>er</sup>, et l'article 223, § 2, du Code du logement et, pour la Wallonie, les articles 7 et 8 du décret du 15 mars 2018.

<sup>33</sup> « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser » (voy., pour la Wallonie, l'article 10 du décret du 15 mars 2018).

<sup>34</sup> « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement » (cf., en Région wallonne, l'article 12 du décret du 15 mars 2018). Voy., sur la question, C. POULLET, « La garantie du bailleur d'immeuble d'habitation collective en cas de troubles de jouissance causés par un colocataire », *op. cit.*, pp. 308 et s.

<sup>35</sup> « Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements ». Voy., pour la Wallonie, l'article 35 du décret du 15 mars 2018.

<sup>36</sup> Cass. fr. (3<sup>e</sup> ch. civ.), 24 janvier 2001, *Bull.*, 2001, III, n° 10, p. 9. Voy. aussi Cass. fr. (3<sup>e</sup> ch. civ.), 2 octobre 2002, n° 01-00589, Cass. fr. (3<sup>e</sup> ch. civ.), 20 avril 2005, *Bull.*, 2005, III, n° 96, p. 89, ainsi que Cass. fr. (3<sup>e</sup> ch. civ.), 30 juin 2004, *R.D.I.*, 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 », *RTD 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.

<sup>37</sup> Les premières décisions en ce sens remontent en effet au XIX<sup>e</sup> siècle (Cass. fr., 16 novembre 1881, *D.*, 1882, I, p. 123).

<sup>38</sup> Voy., en ce sens, C. POULLET, « La garantie du bailleur d'immeuble d'habitation collective en cas de troubles de jouissance causés par un colocataire », *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 (art. 1725 ancien C. civ.), ce dernier reste tenu par son obligation générale de fournir une jouissance paisible du bien au preneur sur pied de l'article 1719, 3<sup>e</sup>, de l'ancien Code civil (sauf cas de force majeure) et d'agir en conséquence, ladite obligation étant, selon lui, une obligation de résultat.

difficile vis-à-vis de ce dernier, ce qui devrait l'inciter à intervenir<sup>39</sup>. Le bailleur pourrait d'ailleurs, le cas échéant, se voir assigner en garantie de son fait personnel, dès lors que « l'atteinte à la jouissance paisible [du locataire Y] résulte de l'exercice de droits accordés par le bailleur » au locataire X<sup>40</sup>.

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* ?

Enfin, l'attitude incriminée du colocataire (entreposer un objet encombrant dans le hall commun, exercer une activité incommode au sein du bien loué...) a pu avoir fait l'objet, en réalité, d'une autorisation expresse de la part du bailleur. Ce dernier pourrait alors être attiré sur pied de la garantie de son fait personnel<sup>41</sup>. « Dès lors qu'il introduit plusieurs locataires dans le même immeuble, il devient évident que le bailleur ne peut simplement s'abstenir de troubler personnellement le preneur »<sup>42</sup>. Dit autrement, il se peut que le bailleur soit *lui-même* à l'origine du trouble causé par un tiers, en accordant, par exemple, à ce dernier un droit de passage<sup>43</sup> ou en lui commandant l'exécution de travaux<sup>44</sup>; sans compter que l'absence de réparation apportée par le bailleur au bien loué peut aussi constituer l'élément déclencheur du dommage<sup>45</sup>. Ce faisant, il engage sa garantie du fait personnel, voire sa responsabilité pour autrui<sup>46</sup>.

**11.** Relevons encore, pour clore ce premier volet, que l'argument relatif au droit au logement du locataire intempêtif (et susceptible, dès lors, d'être expulsé) peut se retourner. Ce droit fondamental, en effet, profite également au preneur *important*<sup>47</sup>. Le droit au logement ne doit-il pas s'entendre,

<sup>39</sup> Voy., en matière de bail de droit commun non résidentiel, Civ. Tournai, 9 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 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 pied de l'article 1719, 3°, de l'ancien Code civil, que les marchandises des uns et des autres soient compatibles entre elles.

<sup>40</sup> M. HIGNY, « Le droit commun du bail : chronique de jurisprudence (1<sup>er</sup> janvier 2013 – 30 juin 2018) », in F. GEORGE et P. WÉRY (dir.), *Actualités en droit des contrats spéciaux*, Limal, Anthemis, 2019, p. 38.

<sup>41</sup> Cf. 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, *Le droit du bail – Régime général*, op. cit., p. 177.

<sup>42</sup> 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. 387.

<sup>43</sup> J.P. Herzele, 17 juin 2015, *Huur*, 2015, p. 199 (le bailleur se trouvait être une agence immobilière sociale, ce qui n'énerve en rien toutefois les principes précités).

<sup>44</sup> Surtout s'il s'agit de travaux jugés non nécessaires (ici, un embellissement de façade) : Bruxelles, 22 mai 1997, *A.J.T.*, 1998-1999, p. 8, note P. DE SMEDT.

<sup>45</sup> Un bailleur a ainsi été tenu pour responsable du dommage causé dans son garage par un occupant à la voiture d'un autre, car il n'avait jamais entrepris de réparer la porte d'entrée défaillante (ce qui avait conduit à la manœuvre litigieuse) ; voy. J.P. Bruges, 8 mars 2007, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2007, p. 229.

<sup>46</sup> Cf., sur le sujet, S. MARYSSE, « Commentaar bij art.1719, 3°, 1721, 1722, 1723 en 1725-1727 BW », *O.B.O.*, Diegem, Kluwer, 1<sup>er</sup> juillet 2019, n° 118.

<sup>47</sup> Cf. not. Civ. Liège (IV), 16 janvier 1990, *R.G.D.C.*, 1990, p. 474.

justement, comme d'un droit à un séjour calme et rasséréné dans le bien loué ? La pérennité et la stabilité dans le lieu de vie représentent des vecteurs incontestables d'un droit à l'*habitat* conçu dans un sens large, où le logement est vu non seulement comme un abri, mais, de manière plus essentielle, comme le creuset et l'adjuvant décisif de la réalisation sur le long terme des projets individuels et familiaux<sup>48</sup>. Le nouveau Code wallon du logement et de l'habitat durable ne met-il pas l'accent, précisément, sur « l'appropriation » du bien par son occupant<sup>49</sup> ?

## Chapitre 2 En droit du bail social

**12.** On l'a dit, le locataire perturbé dans la jouissance du bien loué par un trouble de nature juridique est tenu, s'il entend réagir, d'appeler son cocontractant en garantie ; un régime identique s'applique au bailleur social. Encore ce dernier doit-il être correctement tenu informé de la situation. Aussi, le bail type en vigueur dans le parc social wallon met-il à charge du preneur le soin de signaler « sans délai » au bailleur « tout recours des voisins ou des autorités administratives »<sup>50</sup>. Le preneur a d'autant plus intérêt à aviser la société de logement de l'apparition d'un tel trouble qu'il risque, à défaut, de s'attirer le grief de ne point avoir agi en bon père de famille et, partant, d'avoir méconnu l'obligation tirée de l'article 1728, 1<sup>o</sup>, de l'ancien Code civil (ou de l'article 14, 1<sup>o</sup>, du décret wallon du 15 mars 2018).

**13.** En revanche, les conflits purement matériels entre le locataire social et un tiers doivent donc être réglés directement par les intéressés eux-mêmes. Du reste, le bail type stipule expressément que ni la Société wallonne du logement ni la société bailleresse « n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins »<sup>51</sup>.

<sup>48</sup> Voy., entre autres, J. FIERENS, « Logement familial et droit au logement », in P. DELNOY, E. VIEUJEAN et Y.-H. LELEU (dir.), *Le logement familial*, Diegem, Story-Scientia, 1999, pp. 424 et s., Ph. VERSAILLES, « Le droit au logement et l'article 23 de la Constitution », *Ébauches d'un droit au logement effectif*, Bruxelles, la Charte, 1997, pp. 75 et s., ainsi que N. BERNARD, *J'habite donc je suis. Pour un nouveau rapport au logement*, coll. Quartier libre, Bruxelles, Labor, 2005.

<sup>49</sup> Art. 1<sup>er</sup>bis du Code wallon du logement et de l'habitat durable, inséré par l'article 3, 1<sup>o</sup>, du décret du Parlement wallon du 9 février 2012, M.B., 9 mars 2012.

<sup>50</sup> Art. 15 du bail type établi par l'annexe n<sup>o</sup> 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, M.B., 7 novembre 2007 et art. 15 du bail type institué par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, M.B., 27 juillet 2001.

<sup>51</sup> Art. 24 du bail type établi par l'annexe n<sup>o</sup> 5 de l'arrêté précité du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 24 du bail type établi par l'arrêté ministériel précité du 15 juin 2001. Les « voisins » désignent les autres locataires sociaux (de la même société de logement et, plus particulièrement, au sein du même immeuble) ; les « tiers », quant à eux, recouvrent plus généralement toute personne étrangère au contrat de bail.

Cette disposition semble, à première vue, confirmer l'application du droit commun dans le domaine du bail social ; c'est, au demeurant, un libellé analogue qui prévaut en Région bruxelloise par exemple<sup>52</sup>. Il serait hâtif toutefois de conclure du bail type que la société de logement social se dépouille totalement de la faculté de se prévaloir en justice de troubles causés par un preneur social aux autres colocataires ; sans doute faut-il comprendre par là que la société de logement social – pas plus que son organe de tutelle – ne saurait empiéter sur la compétence du juge de paix en tranchant *elle-même* un litige entre colocataires voisins.

**14.** À preuve ou à témoin, le bail type en vigueur à Bruxelles expose, sous le chapeau afférent à l'obligation de la société immobilière de service public d'assurer au preneur la jouissance paisible du bien, que « le locataire s'engage à signaler au bailleur, dans les trois jours, *tout trouble de fait* ou de droit relatif au logement »<sup>53</sup>. Pourquoi avoir prévu une telle contrainte à charge du locataire, si ce n'est pour inviter la société de logement à réagir en conséquence ? Cette extension de responsabilité à charge du bailleur social, assure Corinne Mostin, « se conçoit parfaitement »<sup>54</sup> (et est parfois utilisée, du reste, par les parties en droit commun<sup>55</sup>). On regrettera, pour le surplus, le délai particulièrement court – et trop peu souple – laissé au locataire pour faire état à la société bailleuse de la survenance de la perturbation<sup>56</sup>.

**15.** 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 immeuble<sup>57</sup>, ou alors habitent des maisons unifamiliales contiguës). 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.

**16.** L'obligation du bailleur d'assurer à chacun de ses cocontractants, simultanément, la jouissance paisible du bien s'en trouve dès lors mise en péril,

<sup>52</sup> Art. 35 du bail type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté 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.

<sup>53</sup> Art. 8, § 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, souligné par nous.

<sup>54</sup> C. MOSTIN, « Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale », in *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, la Charte, 1999, p. 177.

<sup>55</sup> Cf. Y. MERCHERS, « Les baux – Le bail en général », *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 187.

<sup>56</sup> Voy. également, dans le domaine du bail privé, J.P. Namur, 28 février 2003, *Échos log.*, 2003, p. 23.

<sup>57</sup> Les appartements ne représentent cependant que 45 % du parc social global en Wallonie (Société wallonne du logement, *Rapport sur l'application de la réglementation locative. Exercice 2001-2003*, p. 17).

ce qui oblige la société de logement, pour le bien-être de la majorité, à prendre des mesures<sup>58</sup>. De manière générale, le bailleur social « doit instaurer tous les règlements possibles afin de prévenir des conflits entre preneurs », impose le juge de paix de Huy, pour qui, au demeurant, il est explicitement de l'objet social de la société bailleuse de « gérer raisonnablement un grand nombre de logements loués »<sup>59</sup>.

Si l'on attribue cependant une telle responsabilité à la société de logement, il faudrait en bonne logique lui donner les moyens correspondants. Or, comme le reconnaît la jurisprudence, le bailleur social n'a, sur la vie de ses locataires, « aucun pouvoir disciplinaire ni de police administrative »<sup>60</sup>. Il n'empêche qu'il demeure fondé à réclamer la résolution du contrat de location du perturbateur pour non-occupation du bien en bon père de famille par exemple<sup>61</sup>, ou encore en raison de la violation des obligations de « bon voisinage » que renferme un règlement d'ordre intérieur annexé au contrat de bail<sup>62</sup>.

De toute façon, si la société de logement ne met pas fin au bail du locataire intempêtif, ce sont les voisins de ce dernier qui risquent alors de demander à résoudre leur propre contrat (pour défaut de jouissance paisible), aux torts de celle-ci<sup>63</sup>.

**17.** Au demeurant, la mission de service public à laquelle est chevillée la société de logement<sup>64</sup> (et qui oriente étroitement l'action de ce bailleur pas comme les autres<sup>65</sup>) ne s'étend-elle pas à la fourniture au locataire d'un climat

<sup>58</sup> Voy. not. J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *J.L.M.B.*, 2008, p. 511, J.P. Schaerbeek, 15 mai 1992, *Échos log.*, 1992, p. 126, note et J.P. Marchienne-au-Pont, 27 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245.

<sup>59</sup> J.P. Huy, 5 février 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 335, note.

<sup>60</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>61</sup> Voy. not. L. THOLOMÉ, « Les troubles de fait dans les logements sociaux », *Échos log.*, 2004, pp. 7 et s.

<sup>62</sup> Le règlement faisant partie intégrante du contrat auquel il est joint, la méconnaissance des obligations y contenues peut, de ce fait, être constitutive d'un manquement contractuel grave, justifiant la résolution du bail (J.P. Tournai [II], 7 janvier 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 234).

<sup>63</sup> Cf. J.P. Namur, 28 février 2003, *Échos log.*, 2003, p. 23. Voy., sur ce thème, C. Poullet, « La garantie du bailleur d'immeuble d'habitation collective en cas de troubles de jouissance causés par un colocataire », *op. cit.*, pp. 318 et s.

<sup>64</sup> 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). Cf. entre autres 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.

<sup>65</sup> 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

social de qualité, empreint de tranquillité ? N'oublions pas, accessoirement, que c'est la société bailleresse 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 convention<sup>66</sup>. D'après la doctrine, 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 lorsque des troubles de jouissance sont rencontrés ou occasionnés dans les parties communes du bien loué »<sup>67</sup>. Ainsi, « 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 », avertit 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 »<sup>68</sup>.

Au minimum, il serait de bonne politique de la part du bailleur d'édicter un règlement d'ordre intérieur et de lui assurer une large diffusion (au besoin, en le soumettant – en même temps que le bail – à la signature du preneur, histoire d'en renforcer la valeur contraignante). Précisément, un tel règlement est annexé au contrat de location sociale à Bruxelles, liant pleinement le preneur<sup>69</sup>. Et, pareillement, les locataires sociaux wallons dont le contrat a pris effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont tenus d'apposer leur paraphe, « avant leur entrée dans les lieux », sur une « charte des sociétés et des locataires »<sup>70</sup>. Celle-ci leur impose, entre autres obligations locatives et de bonne gestion,

---

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, trad. Jura). « En conséquence, les sociétés de logement social ne peuvent agir, même en leur qualité de bailleresses, 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 », in *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, la Charte, 1999, p. 221).

<sup>66</sup> 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.

<sup>67</sup> C. Poullet, « La garantie du bailleur d'immeuble d'habitation collective en cas de troubles de jouissance causés par un colocataire », *op. cit.*, pp. 300-301.

<sup>68</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

<sup>69</sup> Art. 34 du bail type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

<sup>70</sup> Art. 2 de l'arrêté précité du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

d'« adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisin et de son environnement »<sup>71</sup>.

On le voit, tout milite en faveur d'une plus grande implication de la société de logement dans l'organisation du « vivre ensemble » des multiples occupants d'un immeuble H.L.M. La position qui est la sienne est susceptible de la rendre responsable d'une nuisance causée par l'un de ses locataires à un autre de ses locataires. Des balises doivent être fixées par le bailleur public, en vue de prévenir d'éventuels troubles de jouissance. En définitive, le conflit de voisinage n'est jamais, dans une cité sociale, une affaire purement horizontale ou privée.

**18.** Certes, le preneur peut toujours agir personnellement contre le fâcheux<sup>72</sup>. 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-même<sup>73</sup>.

Ceci étant, une éventuelle action judiciaire des œuvres du bailleur n'est en rien exclusive d'une procédure parallèle menée par le preneur, à l'encontre de l'importun également, aux fins de le faire condamner au paiement de dommages et intérêts (sur pied de l'article 1382 de l'ancien Code civil).

**19.** Pour expliquer ce glissement (et l'implication grandissante du bailleur social dans la résorption des troubles de jouissance), des éléments objectifs peuvent être avancés, au nombre de deux au moins.

D'abord, l'article 1725 de l'ancien Code civil semble avoir 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. »<sup>74</sup>. Et, avec l'essor de l'habitat collectif observable aujourd'hui<sup>75</sup>, on peut pronostiquer sans trop de risques un accroissement parallèle des troubles de voisinage.

---

<sup>71</sup> Annexe n° 3 de l'arrêté précité du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Sur la force obligatoire attachée à ce document, voy. N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, pp. 188 et s.

<sup>72</sup> Voy. *supra*, n° 9.

<sup>73</sup> 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, *J.L.M.B.*, 2000, p. 908 (somm.).

<sup>74</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, *J.L.M.B.*, 2009, p. 506.

<sup>75</sup> Cf. not. N. BERNARD, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple », *Jurimpratique*, n° 3/2008, pp. 131 et s.

Ensuite, les sociétés de logement social sont apparues dans l'intervalle et, avec elles, l'inaliénable mission de service public, qui constitue tout à la fois la justification de leur action et leur horizon régulateur. Cette finalité sociale interdit aux S.L.S.P. (sociétés de logement de service public) et autres S.I.S.P. (sociétés immobilières de service public) de se désintéresser du sort des locataires avec qui elles sont en relation contractuelle et leur impose de veiller au maintien d'une bonne atmosphère au sein de la cité, en assumant au besoin un rôle actif dans la résolution des conflits de voisinage<sup>76</sup>.

**20.** 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 »<sup>77</sup>. Ainsi, « le bailleur qui loue plusieurs appartements dans un même immeuble a l'obligation d'assurer à tous les preneurs 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 art. 1719, 3<sup>o</sup>, et 1134 C. civ. »<sup>78</sup>. 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 Verviers<sup>79</sup>. 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 »<sup>80</sup>. 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

<sup>76</sup> Voy. entre autres, sur cette finalité sociale, N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », in G. BENOÎT, N. BERNARD et al., *Le bail du logement social*, Bruxelles, la Charte, 2009, pp. 47 et s.

<sup>77</sup> Voy. Ch.-E. DE FRÉSART, « La garantie de jouissance paisible », *op. cit.*, p. 167.

<sup>78</sup> J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note (trad. Jura).

<sup>79</sup> J.P. Verviers, 20 janvier 2003, *J.L.M.B.*, 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.

<sup>80</sup> J.P. Tournai (II), 7 janvier 2014, *J.J.P.*, 2015, p. 234.

égale »<sup>81</sup>. Notons cependant que l'arrêt précité de la Cour de cassation du 17 septembre 1981<sup>82</sup> concernait un bailleur public précisément<sup>83</sup> et que les perturbations causées par le preneur affectaient bien des colocataires, de sorte que les circonstances d'espèce sont moins éloignées qu'il n'y paraît.

Pour autant, on ne peut pas aller jusqu'à inférer de la jurisprudence en la matière la consécration, au nom de la mission de service public des sociétés de logement, d'une dérogation de principe quant à la garantie du fait de tiers reposant sur le bailleur. Souvent, en effet, c'est l'obligation d'occupation du bien en bon père de famille (à charge du preneur) qui est mobilisée. À noter que celle-ci est néanmoins appréciée moins sévèrement par la jurisprudence en matière de baux de logements sociaux, eu égard, précisément, à la mission d'intérêt général attachée aux sociétés bailleuses<sup>84</sup>. Par rapport à un bailleur privé, la mission de service public d'un bailleur social commande en effet à ce dernier de tenir compte spécialement de la situation de précarité de ses locataires lorsqu'il apprécie un manquement contractuel<sup>85</sup>. C'est pourquoi, « en cas de contestation sur la faute [du preneur], le contrôle judiciaire sur les sociétés de logement est plus intense qu'à l'égard d'un bailleur privé », les intérêts du bailleur étant « subordonnés au but social que lui a assigné le législateur »<sup>86</sup>. C'est peut-être moins d'ailleurs l'attitude du preneur que l'on évalue à cette occasion (même si l'appréciation

<sup>81</sup> J.P. Landen-Zoutleeuw, 30 janvier 2013, *J.J.P.*, 2014, p. 381 (somm., trad. Jura).

<sup>82</sup> Cass., 17 septembre 1981, *R.C.J.B.*, 1987, p. 359, note M. VANWIJCK-ALEXANDRE.

<sup>83</sup> Il s'agissait toutefois d'une commune (bruxelloise), et pas d'une société de logement social.

<sup>84</sup> J.P. Tournai (II), 10 octobre 2017, *J.J.P.*, 2019, p. 471. Dans cette décision, le juge a ainsi rappelé que divers critères devaient guider les magistrats dans leur appréciation de la gravité du manquement, par le preneur, à son obligation de jouir du bien loué en bon père de famille, tels que « l'objet social de la Société de logement, les efforts consentis par l'intéressé pour respecter au mieux ses obligations, ou encore l'ancienneté du bail ». *In casu*, le juge a prononcé la résolution judiciaire du contrat de bail, considérant que les nombreux troubles de fait occasionnés par la fille du preneur aux voisins constituaient des manquements contractuels graves, par ce dernier, à son obligation d'occuper le bien en bon père de famille, compte tenu du caractère continu dans le temps des perturbations et des multiples rappels à l'ordre laissés sans suite. Il décida toutefois qu'eu égard « à la situation particulière du défendeur, à l'ancienneté du bail et aux diverses composantes d'ordre social de la mission de la demanderesse », l'expulsion du locataire ne pourrait intervenir avant l'écoulement d'un délai de quatre mois à compter de la signification du jugement, ce en vue notamment de lui laisser le temps suffisant pour trouver un nouveau logement dans de bonnes conditions.

<sup>85</sup> N. BERNARD, « Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale », obs. sous Civ. Bruxelles (16<sup>e</sup> ch.), 28 juin 2013, *Jurimpratique*, 2015, p. 322. Voy. not., en ce sens, J.P. Gand, 2 juillet 2001, *Huur*, 2003 p. 158 (somm. trad. Jura) (« on peut davantage attendre d'une société de logement social que d'un bailleur privé, qu'il soit tenu compte du statut social des locataires et de la situation exacte des arriérés de loyer ») ; J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271 (« le locataire d'un logement social appartient souvent à la frange non négligeable de la population pour qui, en raison de difficultés et problèmes peu surmontables, le logement de service public représente un bien fondamental et essentiel, souvent le dernier garant d'une dignité humaine déjà précaire »).

<sup>86</sup> Civ. Hainaut (div. Mons), 16 mai 2018, *J.L.M.B.*, 2019, p. 560. Notons que le juge a cependant considéré qu'en l'espèce, la résolution du contrat était justifiée « malgré l'importance de l'intérêt social protégé », dès lors que le preneur avait « rendu impossible, par son comportement gravement agressif et injurieux, la poursuite des relations contractuelles ».

de son comportement de bon père de famille doit se faire *in concreto*) que celle de son cocontractant<sup>87</sup>.

21. S'il est toutefois un point sur lequel la jurisprudence s'accorde, c'est la nécessité d'éprouver la solidité d'éventuelles accusations (émanant de locataires) avant de leur donner la suite qu'elles requièrent. Ainsi, le congé donné par le bailleur pour comportement nocif du locataire doit se baser sur des faits avérés et ne pas entrer en contradiction avec les « objectifs publics et sociaux des sociétés de logements sociaux », à défaut de quoi il constitue un « abus de droit », prévient le juge de paix de Ciney<sup>88</sup>. « La seule évocation de plaintes émanant de colocataires, isolés ou coalisés, sans précision suffisante quant aux faits reprochés qui permettrait à la personne accusée de s'en défendre, est dépourvue de toute valeur probante », enchaîne le juge de paix de Grâce-Hollogne<sup>89</sup>; pour ce motif, le magistrat s'est refusé à valider le renon adressé par la société de logement à un locataire « au comportement particulièrement agressif » qui « incommode les locataires de [l']immeuble » et qui « porte préjudice à l'ambiance conviviale » que le bailleur social entend instaurer dans la cité<sup>90</sup>. Si elle ne s'appuie pas sur des preuves tangibles, l'éventuelle résiliation du bail constituerait également un « abus de droit », enchérit le juge de paix d'Anvers, « étant donné que le trouble invoqué n'est pas établi et que la locataire n'a pu réagir aux plaintes anonymes »<sup>91</sup>. « Des affirmations anonymes, invérifiables et éventuellement malveillantes ne peuvent jamais constituer un motif de résiliation d'un bail social », affine le juge de paix d'Anvers dans une autre espèce<sup>92</sup>. « L'allusion à des rumeurs n'est pas un commencement de preuve admissible [en matière de fraude du locataire] », embraie le juge de paix de Roulers (avec, pour résultat subséquent, que le bailleur a été empêché, au nom de l'article 22 de la Constitution protégeant la vie privée et familiale, de pénétrer dans le domicile du locataire en l'absence de l'intéressé)<sup>93</sup>. On peut encore citer, à titre exemplatif, un jugement du Tribunal civil de Bruxelles du 28 juin 2013, qui, statuant en degré d'appel, a réformé la décision du

<sup>87</sup> En ce sens, C. DELFORGE et J.-Fr. GERMAIN (« Le consommateur et les services publics. Étude de droit privé », in H. DUMONT, P. JADOUL, B. LOMBAERT, F. TULKENS et S. VAN DROOGHENBROECK, *Le service public : passé, présent et avenir*, Bruxelles, la Charte, 2009, p. 461) relèvent une accentuation certaine des devoirs comportementaux dans le chef des prestataires de services publics.

<sup>88</sup> J.P. Ciney, 9 novembre 1988, R.R.D., 1989, p. 322. Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 17 juin 2008, J.L.M.B., 2009, p. 507 (le magistrat qualifie l'action de la société de logement d'« abusive », dans la mesure supplémentaire où elle a « laissé la situation pourrir jusqu'au bout, sans utiliser ses facultés de travail social et de médiation, sans utiliser ses facultés de proposer des mutations, sans entendre équitablement toutes les parties »).

<sup>89</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, J.L.M.B., 2002, p. 1810.

<sup>90</sup> Voy. également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, J.L.M.B., 2002, p. 1271.

<sup>91</sup> J.P. Anvers, 30 août 2005, J.J.P., 2006, p. 315 (trad. Jura). Sur la question, voy. A. HANSELAER, « Anonieme klachten: geen grond voor opzegging », J.J.P., 2006, pp. 317 et s.

<sup>92</sup> J.P. Anvers, 3 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 226 (trad. Jura).

<sup>93</sup> J.P. Roulers, 12 mai 2005, *Huur*, 2005, p. 151 (trad. Jura).

juge de première instance ayant fait droit à une demande de résolution d'un bail de logement social, au motif – entre autres – que les éléments ayant été produits en justice par la société de logement bailleresse n'étaient pas suffisants à établir avec certitude les faits allégués contre le locataire<sup>94</sup>.

Le magistrat saisi d'un litige en matière de troubles du voisinage doit ainsi toujours veiller à opérer un contre-examen minutieux *in concreto* de la véracité des allégations portées devant lui et se départir de tout jugement *a priori*, qui serait empreint de subjectivité. S'il entend sanctionner le locataire perturbateur (par une résolution du contrat de bail prononcée aux torts de celui-ci par exemple), il est dès lors impératif que sa décision repose sur une motivation circonstanciée et objective<sup>95</sup>.

Dans une (autre) affaire tranchée par le juge de paix de Verviers<sup>96</sup>, la présente exigence semble avoir été rencontrée, puisque les troubles sont attestés par un témoin et ont fait, par ailleurs, l'objet officiellement d'une plainte à la police. En tout état de cause, l'auteur même des nuisances reconnaît la réalité de celles-ci, et s'en est excusé du reste (ce qui ne l'a pas empêché cependant de « récidiver » quelques jours plus tard)<sup>97</sup>.

22. Certes, la mission de service public qui est la sienne requiert de la société de logement qu'elle ne recoure à la résolution du bail qu'en dernière extrémité. De fait, priver les locataires de leur logement social « est une décision d'exclusion grave que doivent motiver des raisons extrêmement sérieuses, justifiées en fait, tenant notamment à un comportement personnel lourdement fautif dont l'imputabilité s'apprécie en fonction des facultés concrètes du locataire », prévient le juge de paix de Grâce-Hollogne. « Il s'agit d'une décision de dernier recours, quand il est démontré que toutes les mesures propres à régler la difficulté par des moyens moins punitifs ont été tentées sans succès »<sup>98</sup>. Dans une autre espèce, le même juge précise encore que « la finalité sociale [des sociétés de logement de service public] qui est de concourir à ce que les plus démunis mènent une vie conforme à la dignité humaine en

<sup>94</sup> Civ. Bruxelles (16<sup>e</sup> ch.), 28 juin 2013, *Jurimpratique*, 2015, p. 301, obs. N. BERNARD, « Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale ». En l'espèce, il était principalement reproché au locataire d'avoir jeté un tournevis par la fenêtre de son appartement. Afin de prouver ce fait, la société de logement avait produit une attestation signée par trois personnes. Toutefois, le Tribunal civil de Bruxelles a considéré, pour diverses raisons, que cette attestation n'était revêtue d'aucune force probante et qu'il n'était « dès lors pas établi que Monsieur A. a[it] jeté, qui plus est volontairement, le tournevis litigieux par la fenêtre de son appartement ».

<sup>95</sup> N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 295.

<sup>96</sup> J.P. Verviers (II), 22 avril 2012, *J.J.P.*, 2012, p. 487, obs. N. BERNARD.

<sup>97</sup> Voy. également J.P. Namur, 28 février 2003, *Échos log.*, 2003, p. 23 (« Ces attestations ne semblent pas être de complaisance, tant les locataires exposent dans le détail les ennuis et autres troubles de jouissance occasionnés par les défendeurs. [...] Ces éléments permettent de penser que la réalité est bien celle que décrit le demandeur »).

<sup>98</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

disposant d'un logement décent conformément au souhait de l'article 23 de la Constitution, commande que le recours aux sanctions contractuelles ayant pour effet la privation du logement ne soit envisagé qu'en parfaite connaissance de cause et en dernière analyse »<sup>99</sup>. « En matière de logement social, plus encore qu'en droit commun, l'expulsion d'un locataire, conséquence de la résolution du contrat, doit être envisagée en dernier ressort », observe, dans le même sens, le Tribunal civil de Bruxelles dans sa décision précitée du 28 juin 2013<sup>100</sup>.

En a-t-il été de même dans l'affaire précitée tranchée par le juge de paix de Verviers<sup>101</sup> ? Assurément ! Courriers multiples, contacts réguliers (dont les plus anciens remontent à près de trente ans déjà !), intercession d'une assistante sociale, organisation d'une séance de médiation (qu'a snobée superbement la principale intéressée)... : la société de logement et les divers intervenants sociaux en général n'ont manifestement pas ménagé leur peine pour tenter d'éviter l'irréparable. En vain cependant. Dans ces conditions, il n'y a plus qu'une solution qui s'impose : l'éviction.

★

★ ★

**23.** On le voit, en guise de conclusion, tout milite en faveur d'une plus grande implication des S.I.S.P. et S.L.S.P. dans l'organisation du « vivre ensemble » entre les (multiples) occupants d'un immeuble H.L.M. Des balises doivent être fixées par le bailleur public, en vue de prévenir d'éventuels troubles de jouissance. Pour autant, nous ne sommes pas en présence d'une véritable responsabilité (contractuelle) pour autrui dans le chef de la société de logement, mais la position de surplomb qui est la sienne, combinée tout à la fois au caractère dense et collectif des habitations sociales, à son obligation d'assurer à l'ensemble de ses preneurs la jouissance paisible des lieux loués et à la mission de service public qui est censée l'animer, doit la conduire dans certaines circonstances à assumer et compenser les nuisances causées par certains de ses locataires à d'autres de ses locataires – au besoin, en mettant fin à la relation contractuelle qui l'unit à l'importun. En définitive, le conflit de voisinage n'est jamais, dans une cité sociale, une affaire purement horizontale ou privée.

<sup>99</sup> J.P. Grâce-Hollogne, 19 septembre 2006, *Échos log.*, 2007, n° 4, p. 27.

<sup>100</sup> Civ. Bruxelles (16<sup>e</sup> ch.), 28 juin 2013, *Jurimpratique*, 2015, p. 301, obs. N. BERNARD, « Bail de logement social, troubles de comportement et santé mentale ».

<sup>101</sup> J.P. Verviers (II), 22 avril 2012, *J.J.P.*, 2012, p. 487, obs. N. BERNARD.

### Chapitre 3

## La responsabilité du bailleur pour les dégradations commises par les sous-locataires (notamment)

24. Impossible de refermer cette (trop courte) analyse sans évoquer, fût-ce succinctement, l'article 1735 de l'ancien Code civil : « [l]e preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »<sup>102</sup>. Si cette question n'a pas eu les honneurs de notre tribune, c'est d'abord parce qu'elle est peu controversée en droit et qu'elle a déjà été traitée en doctrine<sup>103</sup> ; partant, elle appelle moins de développements selon nous. Par ailleurs, il ne s'agit pas *stricto sensu* d'une responsabilité pour le fait d'autrui, à notre estime, dès lors que la disposition s'applique indépendamment de toute faute du tiers concerné. Qu'il nous soit permis néanmoins en finale de brosser l'économie générale de cet article 1735, histoire de tendre vers une certaine complétude.

25. D'abord, signalons que celui-ci puise sa source dans le devoir général de restitution au bailleur du bien loué, pesant sur le preneur à la fin du contrat<sup>104</sup> (lequel fonde également l'article 1733 de l'ancien Code civil, suivant lequel le locataire « répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute »<sup>105</sup>) ; on a là d'ailleurs, de l'avis unanime de la jurisprudence, une obligation « de résultat »<sup>106</sup>. Surtout, la chose louée doit être rendue *en bon état* ou, au minimum, dans l'état de départ (c'est-à-dire, celui dans lequel le locataire l'a lui-même reçue)<sup>107</sup>. Aussi, la circonstance que les détériorations ont été causées non pas par le locataire directement mais par une personne tierce (à qui le bien aurait été confié)<sup>108</sup> ou un animal (sur

<sup>102</sup> Voy. aussi art. 18 du décret wallon du 15 mars 2018 et art. 30 du décret flamand du 9 novembre 2018 (dans des formulations très approchantes de celle de l'ancien Code civil).

<sup>103</sup> Cf. entre autres M. CLAVIE, « La restitution en fin de bail », in G. BENOÎT et al. (dir.), *Le droit commun du bail*, Bruxelles, la Chartre, 2006, pp. 266 et s., ainsi que F. GLANSDOORFF, « La responsabilité contractuelle des malades mentaux et des autres atteints d'un trouble physique ou mental », *R.C.J.B.*, 1987, pp. 222 et s.

<sup>104</sup> Voy., sur le thème, N. BERNARD, « Les principes généraux en matière de restitution du bien loué », *Jurimpratique*, 1/2020, pp. 5 et s.

<sup>105</sup> Cf., sur ce sujet, N. BERNARD, « La responsabilité du locataire en cas d'incendie intentionnel (par un tiers inconnu) dans le bien loué », obs. sous Civ. Dinant, 19 janvier 2017, *For. ass.*, 2017, pp. 141 et s.

<sup>106</sup> Liège, 20 juin 2013, *Bull. ass.*, 2014, p. 304. Voy. aussi Cass., 16 novembre 1944, *Pas.*, 1945, I, p. 38, Civ. Bruxelles, 4 mars 2010, *Res. jur. imm.*, 2012, p. 7, Comm. Tongres, 4 décembre 2007, *R.A.B.G.*, 2008, p. 619, Liège, 26 juin 2012, *Bull. ass.*, 2013, p. 334 et J.P. Torhout, 24 avril 2001, *J.J.P.*, 2005, p. 99. Cf. également M. VLIES, P. JADOUL et Y. NINANE, « Le droit commun du bail : questions choisies », in *Le bail et le leasing immobilier*, coll. CUP, vol. 112, Liège, Anthemis, 2009, p. 19.

<sup>107</sup> J.P. Audenarde-Kruishoutem, 17 juin 2015, *Huur*, 2017, p. 196.

<sup>108</sup> Mons, 12 mars 2003, *R.G.D.C.*, 2008, p. 216, note C. MARR. Il s'agissait ici toutefois d'un bien meuble (un véhicule en l'espèce).

lequel l'une des personnes hébergées dans le logement avait la garde)<sup>109</sup>, n'y change rien<sup>110</sup>.

C'est pourquoi le locataire répond également des détériorations causées par un tiers, à la condition que ce dernier soit « de sa maison » (« de son habitation », dit-on aujourd'hui en Wallonie<sup>111</sup> et en Flandre<sup>112</sup>) ou l'un de ses sous-locataires, c'est-à-dire une personne qu'il a délibérément fait entrer dans son logement<sup>113</sup>. Du reste, cette obligation particulière peut être vue comme découlant d'un principe général du droit commun des obligations, suivant lequel « [l]e débiteur d'un corps certain et déterminé est libéré par la remise de la chose en l'état où elle se trouve lors de la livraison, pourvu que les détériorations qui y sont survenues ne viennent point de son fait ou de sa faute, ni de celle des personnes dont il est responsable, ou qu'avant ces détériorations il ne fût pas en demeure » (art. 1245 ancien C. civ.).

**26.** L'expression « personnes de sa maison » a été voulue extensive. On vise par là non seulement les membres du ménage, mais aussi des parents, des amis, du personnel (... de maison, a-t-on coutume de dire justement), etc.<sup>114</sup> ; et même, « les personnes qui exécutent des travaux dans le bien loué sur l'ordre du locataire sont des personnes de sa maison au sens de l'article 1735 du Code civil », observe la Cour de cassation<sup>115</sup>.

**27.** A-t-on affaire ici à une responsabilité s'adossant sur une présomption de faute ? Nullement, dans la mesure où le preneur est privé de la possibilité de se dédouaner en invoquant une absence de faute dans son chef<sup>116</sup> (par exemple, il n'aurait failli ni dans le choix de ce tiers ni dans le contrôle exercé sur lui). « [L]e fait d'une personne que le preneur s'est de plein gré substitué[e] dans le bénéfice du contrat ne constitue pas un cas de force majeure ni une cause étrangère libératoire de sa responsabilité », expose en

<sup>109</sup> J.P. Zottegem, 7 mai 2015, *Huur*, 2015, p. 186.

<sup>110</sup> Cf. également l'article 1735 de l'ancien Code civil (pour la Région de Bruxelles-Capitale), l'article 15 du décret wallon du 15 mars 2018 et l'article 30 du décret flamand du 9 novembre 2018.

<sup>111</sup> Art. 18 du décret wallon du 15 mars 2018.

<sup>112</sup> Art. 30 du décret flamand du 9 novembre 2018.

<sup>113</sup> *A contrario*, « [d]e huurder zal voor schade veroorzaakt door derden niet aansprakelijk zijn op grond van de specifieke bepaling van artikel 1735 BW indien de derde tegen de wil invan de huurder het gehuurde goed heeft betreden » (M. DAMBRE, « Commentaar bij artikel 1735 BW », *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, f. mob., Malines, Kluwer, 2013, n° 3, p. 66, souligné par nous). Cf. également, dans cet ouvrage, les contributions de F. Glansdorff et J. van Zuylen.

<sup>114</sup> On trouvera une liste indicative (incluant jusqu'à la maîtresse du locataire p. ex.) dans M. DAMBRE, « Commentaar bij artikel 1735 BW », *op. cit.*, n° 2, p. 64.

<sup>115</sup> Cass., 21 janvier 1999, *Arr. Cass.*, 1999, p. 72.

<sup>116</sup> « Uit het bovenstaande volgt dat het enerzijds onverschillig is of de huisgenoten of de onderhuurder een fout hebben begaan – de aansprakelijkheid van de huurder berust immers niet op een vermoeden van fout, maar op de resultaatsverbintenis tot teruggave van het gehuurde goed [...] » (M. DAMBRE, « Commentaar bij artikel 1735 BW », *op. cit.*, n° 7, p. 69).

ce sens la Cour de cassation (dans une autre espèce)<sup>117</sup>. La seule échappatoire possible pour le preneur consiste à établir qu'il n'a jamais autorisé le tiers à occuper la place (un voleur p. ex.<sup>118</sup>). Nous sommes en présence, en définitive, d'une « obligation de garantie »<sup>119</sup> dans le chef du preneur, en ce sens que le comportement d'un tiers (à qui il aurait ouvert la porte de sa demeure) ou d'un sous-locataire ne saurait constituer pour lui une cause libératoire de sa responsabilité.

---

<sup>117</sup> Cass., 29 novembre 1984, *R.C.J.B.*, 1987, p. 123, note F. GLANSDORFF. Sur cette décision, voy. les contributions, au sein du présent ouvrage, de Y. Ninane et L. Debroux, d'une part, et de J. van Zuylen, d'autre part.

<sup>118</sup> J.P. Liège, 3 février 1986, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11.494 (le malandrin ayant *in casu* brisé la vitrine d'un immeuble pris à bail commercial).

<sup>119</sup> M. CLAVIE, « La restitution en fin de bail », *op. cit.*, p. 267.