

Une nouvelle source du droit du bail : la Convention européenne des droits de l'homme

Bertrand de Lamy

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation (1) vient de décider que les clauses d'un contrat de bail peuvent porter atteinte à des droits garantis par la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Dans l'affaire soumise à la Haute juridiction, l'OPAC (2) a agi en résiliation d'un bail au motif que la locataire hébergeait le père de ses deux derniers enfants ainsi que sa soeur, alors que le contrat précisait qu'elle devait occuper exclusivement le logement pour son habitation personnelle ou celle de ses enfants et lui interdisait de prendre des initiatives pouvant avoir pour objet ou pour effet de mettre le bailleur en présence d'un autre occupant. La cour d'appel a débouté le demandeur qui n'a pas eu plus de succès devant les juges du droit. Ceux-ci ont en effet fait prévaloir les dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme sur la loi du contrat en affirmant qu'en vertu de l'art. 8-1 de ce texte les clauses d'un bail d'habitation ne peuvent « avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches ». Cette solution, dont la nouveauté doit être soulignée, est-elle susceptible d'influencer le régime des baux d'habitation ?

I. - La solution de l'arrêt

La jurisprudence a déjà été confrontée à des demandes de résiliation de baux pour infraction à une clause telle que celle figurant dans la présente espèce, mais le fait d'invoquer l'une des dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme pour rejeter le pourvoi du bailleur confère à cet arrêt un intérêt tout particulier.

A - Les solutions traditionnelles

Le locataire est tenu d'user de la chose en bon père de famille affirme l'art. 1728, 1°, c. civ. Il arrive que le contrat de bail précise cette obligation en prohibant le prêt des lieux loués, en interdisant au preneur d'héberger un tiers ou encore en l'astreignant à une occupation strictement personnelle des locaux. Au-delà de ces différences de rédaction, des circonstances propres à chaque espèce et de l'appréciation souveraine des juges du fond sur la gravité des fautes, on peut distinguer plusieurs éléments pris en compte par la jurisprudence pour décider de sanctionner ou non la violation de telles dispositions.

On peut remarquer tout d'abord que ce type de stipulation n'empêche pas le preneur de recevoir les membres de sa famille, c'est-à-dire les personnes « unies au locataire ou à l'occupant par les liens du sang ou par un lien de parenté juridique » (3) ; il convient toutefois que le locataire continue à occuper personnellement les lieux. Cela amène à s'interroger sur la situation du concubin qui n'est pas cotitulaire du bail. Il apparaît que sa présence dans les lieux, comme celle d'autres tiers, soit permise tant qu'il ne se substitue pas au preneur et que cet hébergement a bien un caractère provisoire (4).

Le logement comporte pour tout homme une valeur extrapatrimoniale ; il est « au plan moral, son cadre de vie privilégié, parce que quotidien et immédiat, il est, tout spécialement, le lieu où se rassemblent, hors la vue d'autrui, ses intérêts affectifs, il est le centre de sa sphère d'intimité, le sanctuaire de sa vie privée » (5). C'est précisément sur le terrain du respect des droits fondamentaux de la personne (6) que s'est placée la Cour de cassation en l'espèce.

B - La nouveauté de la solution

Les juges du droit se sont fondés sur l'art. 8-1 Conv. EDH, posant le droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que du domicile, pour rejeter le pourvoi contre l'arrêt ayant débouté le bailleur de sa demande en résiliation du bail.

La première question à se poser consiste à se demander si l'on peut invoquer cette Convention dans les relations entre individus, alors que ce type de texte est traditionnellement conçu pour garantir aux justiciables le respect par l'Etat des droits et libertés qu'il contient. La Cour européenne des droits de l'homme a clairement donné la solution : « si l'art. 8 tend pour l'essentiel à prémunir la personne humaine contre les ingérences arbitraires des pouvoirs publics, il peut engendrer de surcroît des obligations positives et notamment celle de veiller au respect de la vie privée et familiale jusque dans les relations interpersonnelles » (7). Ce qui revient à constater que le droit des obligations (8) sera peu à peu soumis à la Convention européenne des droits de l'homme et plus précisément à « l'autorité spécifique de la jurisprudence interprétative » des organes de Strasbourg (9).

La seconde question est relative au fait de savoir si la Cour de cassation a appliqué l'art. 8-1 Conv. EDH conformément à l'interprétation forgée par la jurisprudence des organes européens. Le droit au respect du domicile n'a donné lieu qu'à peu de jurisprudence, en revanche le droit au respect de la vie privée et familiale est la source de nombre d'arrêts qui, bien que n'étant pas précisément intervenus sur la question soumise en l'espèce à la Cour de cassation, permettent de dégager des enseignements. Ainsi, la Commission européenne des droits de l'homme (10) a-t-elle indiqué que le droit au respect de la vie privée « comprend, dans une certaine mesure, le droit d'établir et de développer des liens avec d'autres êtres humains, notamment dans le domaine affectif pour développer et épanouir sa personnalité ». Quant au droit au respect d'une vie familiale, les organes de Strasbourg font entrer dans cette notion toutes les personnes unies par un lien de parenté ou d'alliance à quelque degré que ce soit. Le seul critère pris en compte est celui de la préexistence et du caractère effectif de la vie familiale qui est avéré par le constat de la réalité de relations étroites entre ses membres telles qu'une communauté de vie, une dépendance financière, le fait pour le père de rendre visite à ses enfants et de contribuer à leur éducation et leur entretien (11). Autant d'éléments qui n'ont pas été relevés par les juges qui se sont contentés d'invoquer l'art. 8-1 sans définir eux-mêmes son contenu, ni se référer à la jurisprudence européenne.

En affirmant simplement qu'un contrat de bail ne peut avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger *ses proches*, sans préciser s'ils entendaient par là la *proche famille* ou plus largement toute personne ayant avec le ou les preneurs, outre des liens familiaux, des relations affectives ou amicales, et sans spécifier si cet hébergement devait rester temporaire ou pouvait être prolongé, voire permanent, les juges du droit ont rendu un arrêt qui peut conduire à une sur-occupation des locaux dont on sait qu'elle est susceptible de générer des troubles et d'être contraire à la salubrité de l'immeuble (12). Les juges auraient pu expliquer pourquoi les faits échappent au paragr. 2 de ce même art. 8 prévoyant les possibles restrictions des droits affirmés, ou encore préciser par exemple que l'application de cet art. 8-1 ne se conçoit que dans la mesure où elle n'aboutit pas à altérer la décence de l'habitation, limite qui serait conforme au droit au logement tel que consacré par le Conseil constitutionnel (13). En l'absence de semblables indications, les conséquences de cet arrêt restent à déterminer.

II. - Les incidences de l'arrêt

La solution du présent arrêt, si elle devait être confirmée, est susceptible d'avoir une incidence sur le régime du bail et peut-être même sur la responsabilité du bailleur.

A - Quant au régime du bail

Le respect de la vie privée et familiale ne se conçoit en matière d'habitation que dans la mesure où le preneur peut recevoir et héberger, chez lui, les personnes de son choix. Les clauses interdisant ou limitant cela ne sont plus admises par le présent arrêt. En revanche les dispositions n'entravant pas la vie sociale, familiale ou affective du preneur, telles que celles

interdisant le prêt des locaux (14), la cession de bail ou la sous-location totale restent étrangères à l'art. 8 Conv. EDH puisque, dans ces dernières hypothèses, il n'y a pas de communauté de vie entre le preneur et les tiers.

Demeure la question de l'interdiction de la sous-location partielle des locaux. La solution posée par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation ouvre la porte à tous les abus en permettant au locataire principal d'arguer d'un hébergement familial ou d'une entraide amicale pour déguiser une sous-location interdite dont la preuve sera très délicate à rapporter (15).

Ne faudrait-il pas alors considérer que toute occupation prolongée des locaux, même à titre gratuit, et y compris en présence de liens unissant le locataire à la personne hébergée est une sous-location, comme le conclut la Cour d'appel de Paris dans un certain nombre d'arrêts (16) ? Cela permettrait en effet au bailleur d'agir éventuellement en paiement du sous-loyer contre ceux qui sont installés dans les lieux d'une manière qui n'est pas occasionnelle (17). Cette solution ne serait cependant pas satisfaisante car elle se heurterait à la difficulté de déterminer le montant du sous-loyer et aurait pour inconvénient de ne laisser aucune place à un hébergement réellement gratuit, fondé sur un souci d'entraide amicale, familiale ou affective, comme on peut en trouver par exemple à l'art. 14 de la loi du 6 juill. 1989 qui prévoit la transmission du contrat de bail au profit notamment du concubin notoire (18) du preneur, ou des personnes à charge, dès lors que ceux-ci ont vécu un an avec lui. Cette dernière catégorie est composée précisément d'individus qui seront accueillis en raison de liens particuliers les unissant au bailleur puisqu'elle se définit comme les personnes « dont les ressources sont insuffisantes pour leur permettre de subvenir personnellement à leurs devoirs essentiels et qui bénéficient de l'aide effective et nécessaire de l'occupant » (19).

Une dernière question doit être envisagée tenant à l'avenir de la responsabilité du bailleur pour les faits commis par un de ses locataires.

B - Quant à la responsabilité du bailleur

La jurisprudence a depuis longtemps affirmé que la garantie du bailleur peut être engagée lorsqu'un trouble de fait est causé par un de ses locataires à un autre de ses locataires, à la condition toutefois que ce trouble soit en relation avec l'exécution du contrat (20) ; les juges ont en effet expliqué que, dans cette hypothèse, le gêneur ne peut être considéré comme un tiers au sens de l'art. 1725 c. civ. (21). Et la Cour de cassation assimile même aux locataires du bailleur les personnes que ceux-ci ont installées dans les lieux (22).

Or le présent arrêt empêche désormais le bailleur de faire figurer dans le contrat des clauses visant à éviter une sur-occupation des locaux pouvant troubler la tranquillité de l'immeuble. Le caractère *intuitus personae* du contrat est alors affaibli car, si le bailleur choisit son locataire en fonction notamment de sa solvabilité, il prend également en compte sa situation familiale, le nombre de personnes qui occuperont les lieux et tout autre élément visant à s'assurer qu'il ne sera pas source de gêne pour les autres occupants de l'immeuble.

On remarquera en outre une tendance de la jurisprudence à retenir la responsabilité du bailleur alors même que la victime du trouble n'est pas un de ses locataires. Ainsi la Cour de cassation (23) a affirmé que « lorsque le trouble de voisinage émane d'un immeuble donné en location, la victime de ce trouble peut en demander réparation au propriétaire qui dispose d'un recours contre son locataire lorsque ces nuisances résultent d'un abus de jouissance ou d'un manquement aux obligations nées du bail ».

L'ensemble de cette jurisprudence fait peser sur le bailleur une obligation de garantie absolue : assurer le respect par le preneur des obligations nées du contrat. Il n'est pas nécessaire de caractériser une faute de sa part, le seul constat que le trouble provienne bien d'un de ses locataires suffit. Que se passera-t-il si les nuisances sont le fait des proches hébergés ? Lui imposera-t-on la garantie d'un trouble contre lequel on lui interdit désormais de se prémunir (24) ?

A la vérité, ne devrait-on pas revenir à une responsabilité du bailleur dans la seule hypothèse où l'on peut lui reprocher une faute ? Dans le cas contraire la victime d'un trouble, qu'elle soit ou non colocataire, devrait agir directement contre le fautif sur la base de la théorie des troubles anormaux de voisinage (25). Elle pourrait même fonder son action sur... l'art. 8-1 Conv. EDH en se référant à l'interprétation qu'en a fait la Cour de Strasbourg qui a considéré que les nuisances sonores constituent bien des atteintes au droit au respect du domicile et de la vie privée (26).

Mots clés :

BAIL D'HABITATION * Locataire * Obligation * Famille * Proche * Hébergement

- (1) 6 mars 1996, *Bull. civ.* III, n° 60 ; Centre de recherche de droit privé de Nancy, obs. *D.* 1996, *Somm.* p. 379 (27) ; C. Jamin, *JCP* 1996, I, n° 3958 ; J. Mestre, obs. *RTD civ.* 1996, p. 897 (28) ; J.-P. Marguénaud, obs. *ibid.*, p. 1024 (29) ; *JCP* 1997, II, n° 22764, note Nguyen Van Tuong.
- (2) Le fait que le bailleur soit l'OPAC ne restreint pas la portée de cet arrêt car il ne fait aucun doute que la solution adoptée par la Cour de cassation n'est en rien liée à cet élément.
- (3) CA Paris, 28 nov. 1988, *Loyers et copr.* 1989, n° 46.
- (4) CA Paris, 11 juill. 1984, *D.* 1984, *IR* p. 402. Sur le fait que le preneur n'occupe plus lui-même les locaux, V. par ex. CA Paris, 22 mars 1995, *Loyers et copr.* 1995, n° 464. Sur le caractère temporaire de l'hébergement réalisé en violation des dispositions contractuelles : CA Paris, 19 juin 1991, *D.* 1991, *IR* p. 194 (30) qui relève que « le preneur doit être libre de recevoir et d'héberger les personnes de son choix mais ceci à titre forcément provisoire ».
- (5) M. Grimaldi, in *Le droit au logement*, Trav. Assoc. Capitant, Economica, 1984, p. 421.
- (6) Le danger que les clauses limitant la jouissance du preneur font encourir aux droits fondamentaux de la personne a été souligné par L. Rozès, *Les nouveaux rapports locatifs, Dr. et ville* 1987, p. 77.
- (7) CEDH, 21 nov. 1995, *Francisco Velosa Barreto c/ Portugal*, *RUDH* 1996, p. 64, et obs. F. Sudre, *idem.* p. 18 et 19.
- (8) Sur ce sujet V. not. P. de Fontbressin, *L'effet horizontal de la Convention européenne des droits de l'homme et l'avenir du droit des obligations, Mélanges Eissen*, Bruylant-LGDJ, 1995, p. 157 ; J. - P. Marguénaud, *Le droit civil français sous influence de la Convention européenne des droits de l'homme, RTD civ.* 1996, p. 505 (31). Pour une opinion contraire : C. Jamin, *op. cit.*
- (9) Velu et Ergéc, *La Convention européenne des droits de l'homme*, Bruylant, 1990, p. 1078.
- (10) Décis. 18 mai 1976, *Ann.* 1976, p. 343.
- (11) V. G. Cohen-Jonathan, *La Convention européenne des droits de l'homme*, Economica, 1989, p. 359-360.
- (12) V. par ex. CA Paris, 4 nov. 1986, *D.* 1986, *IR* p. 441.
- (13) Décis. 19 janv. 1995, *JO* 21 janv. 1995, p. 1166. On remarquera qu'en l'espèce les tiers hébergés étaient le père des enfants occupant les lieux ainsi que la soeur de la locataire. L'idée de droit au logement familial est alors peut-être sous-jacente, le droit au logement étant qualifié de droit fondamental par l'art. 1er de la loi du 6 juill. 1989 et la famille étant prise en compte par les différentes législations intéressant le bail, qu'il s'agisse par exemple de droit au maintien dans les lieux, de résiliation, de reprise ou de transfert du contrat (sur

ces questions : J. Rubellin-Devichi, La famille et le droit au logement, *RTD civ.* 1991, p. 245 (1).

(14) La jurisprudence a expliqué qu'il n'y a prêt que si le locataire ne jouit plus des locaux, et en a transféré l'usage et la garde : CA Paris, 18 déc. 1956, *Rev. loyers* 1957, p. 63, obs. J. Marion ; confirmé par Cass. 1re civ., 7 févr. 1962, *JCP* 1962, II, n° 12727, note R. Désiry ; Cass. soc., 20 janv. 1966, *Rev. loyers* 1966, p. 218, note J. Viatte.

(15) La contrepartie qui caractérise la sous-location peut consister en des versements en espèces ou en des prestations en nature : CA Paris, 16 nov. 1993, *Loyers et copr.* 1994, n° 188 ; Cass. 3e civ., 11 mai 1993, *Loyers et copr.* 1993, n° 255.

(16) Par ex. 22 juin 1989, *Loyers et copr.* 1989, n° 420 ; 10 janv. 1994, *Loyers et copr.* 1994, n° 139 ; ou encore Cass. soc., 5 oct. 1967, *Bull. civ.* IV, n° 618 ; mais en sens contraire : Cass. 3e civ., 14 déc. 1994, *Bull. civ.* III, n° 210.

(17) La jurisprudence a admis une action directe au profit du bailleur à l'encontre du sous-locataire : Cass. civ., 24 janv. 1853, *DP* 1853, 1, p. 124 ; 13 janv. 1892, *DP* 1892, 1, p. 509.

(18) Sur l'exclusion du concubinage homosexuel : CA Paris, 10 mai 1990, *D.* 1990, *Somm.* p. 306, obs. Bihl (2).

(19) Cass. soc., 14 mai 1956, *JCP* 1956, II, n° 9516, note J. G. L.

(20) Condition appréciée très largement : *Rép. civ. Dalloz*, v° *Bail*, n° 312 s. ; A. Tunc, note sous CA Paris, 27 janv. 1955, *D.* 1955, *Jur.* p. 527.

(21) Cass. req., 16 nov. 1881, *D.* 1882, 1, p. 121, rapp. Petit ; 17 juin 1890, *S.* 1890, 1, p. 321. Pour une étude de cette 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.* p. 27 ; H. Lipietz, Le bailleur face aux troubles de colocation, *AJPI* 1989, p. 8 ; pour une critique de cette jurisprudence, J. Carbonnier, *RTD civ.* 1961, p. 508 ; J. Huet, *Traité de droit civil : les principaux contrats spéciaux*, LGDJ, 1996, n° 21165.

(22) Cass. 3e civ., 2 févr. 1977, *Bull. civ.* III, n° 57.

(23) Cass. 2e civ., 8 juill. 1987, *Bull. civ.* II, n° 150 ; CA Paris, 13 mars 1990, *D.* 1990, *IR* p. 86 (3).

(24) La jurisprudence admet les clauses restreignant l'obligation pour le bailleur de faire jouir paisiblement le locataire de la chose louée à condition qu'elles soient précisément limitées : Cass. civ., 16 juill. 1951, *D.* 1951, *Jur.* p. 587. On remarquera cependant que la loi du 6 juill. 1989 qui reprend cette obligation dans son art. 6 b lui confère un caractère d'ordre public qui interdit sur ce point les aménagements contractuels.

(25) V. en ce sens, G. Cornu, L'action du locataire contre un colocataire qui le trouble, par voie de fait, dans sa jouissance, *RTD civ.* 1962, p. 126 ; Cass. 1re civ., 18 juill. 1961, *JCP* 1961, II, n° 12301, note Esmein.

(26) CEDH, 21 févr. 1990, *Powell et Rayner c/ Royaume-Uni*, *RUDH* 1990, p. 64 ; obs. Sudre, *RUDH* 1995, p. 112. Il s'agissait en l'espèce de nuisances causées par la proximité d'un aéroport, mais cet arrêt en examinant la question sous l'angle de l'art. 8 de la Convention paraît bien admettre le principe selon lequel les nuisances sonores sont susceptibles de violer cette disposition. V. égal. J.-P. Marguénaud, Les troubles de voisinage combattus par le droit au respect du domicile et de la vie privée, *RTD civ.* 1996, p. 507 (4).

