

# Arrêt n°942 du 17 décembre 2020 (18-24.823) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCAS:2020:C300942

## BAIL D'HABITATION

### Rejet

*Demandeur(s) : Mme A... X...*

*Défendeur(s) : Office public de l'habitat (OPH) de la métropole de Lyon*

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 30 janvier 2018), l'OPAC du Rhône, aux droits duquel se trouve l'Office public de l'habitat de la métropole de Lyon, a donné à bail à Mme X... un appartement situé à Bron.
2. En 2011, B... X..., enfant mineur de Mme X..., vivant à son domicile, a exercé des violences à l'égard des agents du bailleur. A la suite de ces faits ayant donné lieu à une condamnation pénale, Mme X...a été relogée avec son fils dans un appartement situé à Caluire-et-Cuire. En 2014, B... X..., devenu majeur, a commis, à Bron, de nouvelles violences pénalement sanctionnées à l'encontre des employés du bailleur.
3. L'OPAC du Rhône a assigné Mme X... en résiliation du bail pour manquement à l'usage paisible des lieux.

### Examen du moyen

#### Enoncé du moyen

4. Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors « *que le juge n'a le pouvoir de prononcer la résiliation d'un contrat que s'il y a inexécution totale ou partielle d'une des obligations que ce contrat stipule ; que la résiliation d'un bail d'habitation pour manquement à l'obligation d'usage paisible des lieux loués ne peut ainsi être prononcée que si est établie l'existence d'un lien entre les troubles constatés et un manquement à l'obligation, pour le preneur, d'user paisiblement de la chose louée et de ses accessoires ; qu'en retenant, pour établir que Mme X... aurait contrevenu à son obligation d'user des lieux qu'elle a pris à bail paisiblement et en conformité avec leur destination contractuelle, les actes de violence que son fils a perpétrés, le 19 novembre 2014, en dehors de ces lieux donnés à bail ou de leurs accessoires, la cour d'appel, qui ne justifie pas que les actes de violence dont elle fait état auraient causé un trouble quelconque dans les lieux donnés à bail ainsi que dans l'immeuble et même dans la commune où ils se trouvent, a violé les articles 1184 ancien et 1240 actuel du code civil, ensemble les articles 1729 du même code et 7 b) de la loi du 6 juillet 1989. »*

## **Réponse de la Cour**

5. La cour d'appel a retenu à bon droit que les violences commises par le fils de Mme X... à l'encontre des employés du bailleur et réitérées après une première condamnation pénale constituaient des manquements à l'obligation d'usage paisible des lieux incombant au preneur et aux personnes vivant sous son toit et que le lieu de commission des violences importait peu dès lors que les victimes étaient des agents du bailleur.

6. Elle en a souverainement déduit que la gravité des troubles ainsi constatés justifiait la résiliation du bail.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

### **PAR CES MOTIFS, la Cour :**

REJETTE le pourvoi ;

**Président : M. Chauvin**

**Rapporteur : M. Parneix**

**Avocat général : M. Sturlèse**

**Avocat(s) : SCP Yves et Blaise Capron - SCP Bouilloche**