

## Du libre usage du domicile... en “bon père de famille” !

Le domicile n'est pas seulement le lieu du principal établissement d'une personne, c'est à dire le siège de sa vie personnelle et familiale, mais également un espace privé indispensable à l'épanouissement de l'individu, une sphère de chaque existence dans laquelle nul ne peut s'immiscer sans y être convié.

Mais, si “chacun a droit au respect de sa vie privé” (article 9 du code civil), dont le respect du domicile est l'une des composantes, c'est à la condition que les relations sociales n'en soient pas affectées. Autrement dit, à la nécessaire liberté d'usage du logement vient répondre l'obligation d'user paisiblement du logement. Voyons comment le droit appréhende ces situations.

Ainsi, par principe, le respect du domicile, outre son inviolabilité (interdiction d'y pénétrer sans le consentement de celui qui l'habite), c'est le libre usage. Chaque locataire peut alors organiser son existence comme il l'entend dans son logement qui est le lieu où les libertés prennent leur dimension maximum : liberté de la personne, des loisirs, liberté de recevoir des amis, de tisser des liens affectifs...

C'est pourquoi l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 applicable à toutes les locations de résidences principales, répute “non écrite” toute clause qui interdit au locataire l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle. Plus généralement, la commission des clauses abusives recommande que soient éliminées des contrats les clauses ayant pour effet ou pour objet de porter atteinte à la libre jouissance des lieux loués ou encore de limiter le droit du locataire de jouir en bon père de famille des lieux loués.

Cependant, si le logement, cette “sphère protégée des ingérences extérieures” commande la solution selon laquelle toute réglementation s'arrête normalement au seuil du domicile, c'est à la condition que les activités demeurent strictement cantonnées à l'intérieur !

Le libre usage du logement ne saurait dégénérer en abus de jouissance et, comme le rappelle le code civil “le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail” (article 1728).

Les exemples d'incivilité ne manquent pas, qu'il s'agisse de voisins, colocataires ou tiers, incommodés par des bruits, des odeurs, des tapages divers et autres comportements excessifs ou agressifs.

Quelle que soit l'origine du trouble, tout locataire qui use de l'immeuble dans des conditions anormales enfreint une obligation essentielle et encourt la résiliation judiciaire du bail.

Rappelons d'ailleurs que le bruit excessif est toujours réprimé, même avant 22 heures, et qu'il s'agit dans ce cas de l'infraction de “tapage diurne” ; que la détention d'un animal familier est subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun trouble de jouissance aux occupants de l'immeuble (loi du 9 juillet 1966).

S'agissant plus précisément des chiens, la loi du 6 janvier 1999 dispose “la stipulation d'un contrat de location tendant à interdire la détention d'un chien d'attaque (*c'est à dire ceux communément appelés pit-bull et boerbulls ou ceux assimilables aux chiens de race Tosa non inscrits à un livre généalogique reconnu*) est licite”.

Moins agressive, mais parfois très gênante, une autre forme d'abus de jouissance consiste dans l'encombrement des passages ou locaux communs par des véhicules ou objets divers.

Les différents règlements intérieurs (ou de copropriété) comportent très souvent des clauses à ce sujet qui doivent être respectées comme autant de conseils de savoir vivre en collectivité, traduction de la notion juridique de jouissance paisible. Mais aucune loi ne saurait suppléer la bonne intelligence...

???