

EXPULSION LOCATIVE POUR TROUBLES DE JOUISSANCE

- :- :- :-

des pièces qui constituent un dossier

- :- :-

Le dossier élaboré par le bailleur dans le but d'aboutir à une expulsion locative pour troubles de jouissance se doit de contenir les pièces suivantes, pièces dont la liste n'est pas exhaustive.

1 – Le bail et les avenants :

Dans le bail figurent notamment les clauses résolutoires qui définissent les conditions de résiliation du bail par le bailleur en cas de manquement du locataire à l'une de ses obligations telle que celle qui lui intime la jouissance paisible des lieux.

2 – Le règlement intérieur :

Cette pièce pourra être agrémentée de tous les documents certifiant que le locataire a bien reçu notification de ce règlement comme « l'extrait du règlement intérieur » paraphé par lui et « l'attestation de prise de connaissance du règlement intérieur » également signée de sa main.

3 – La charte de bon voisinage (au cas par cas selon les sites)

4 – Les lettres simples de rappel au règlement :

Ces courriers peuvent être utiles au nombre de 2 au maximum.

Si le deuxième courrier de ce type n'apporte toujours pas de résultat, le bailleur peut utilement considérer que ce procédé restera sans résultat.

5 – Lettre recommandée de mise en demeure.

6 – Convocation du titulaire du bail et de ses ayants droit et/ou ayants-cause selon les cas.

Cette convocation et l'entretien consécutif devra être retranscrit sous la forme d'un document engageant le fauteur de troubles et signé de sa main.

7 – Rapports des personnels de proximité et notes internes établies concernant les nuisances constatées :

Ces rapports seront aussi circonstanciés que possible.

8 – Comptes-rendus des services internes au bailleur concernant les faits (convocations des auteurs, résultats d'entretiens, etc.)

9 – Courriers d'échanges avec les partenaires (mairie, amicale des locataires, conciliateur...)

10 – Copie de la convention du 29 mai 2018.

11 – Courriers d'échanges entre le bailleur et les services de police et de gendarmerie.

12 – Réquisitions permanentes et/ou ponctuelles.

La convention du 29 mai 2018 vaut réquisition permanente pour une période de trois à compter de sa signature.

13 – Rapport de contexte concernant le site.

14 – Plans et photos du site.

15 – Photos des faits lorsqu'il en est possible.

16 – Pétitions des voisins et riverains.

17 – Attestations des voisins et riverains.

18 – Sommations interpellatives.

19 – Fiche « navette » bailleur-police et/ou gendarmerie-parquet

À travers cette fiche, par l'énumération des actions entreprises afin de faire entendre raison à son locataire dans le but de faire cesser les troubles, le bailleur pourra justifier des tentatives de médiation qu'il mena tant qu'il fût possible. Apparaîtront aussi sur ce document les actions entreprises par les services de police et de gendarmerie appelés à l'aide par le bailleur, dans le but de faire cesser les dits troubles.

– :- :- :-

Nota bene :

La liste des pièces détaillée supra n'est en aucun cas exhaustive.

Elle pourra être complétée par tout document qui fera montre de la volonté du bailleur à maintenir le locataire dans les lieux tout en tentant de faire cesser les troubles que ce dernier aura généré.

– :- :- :-

Analyse de jugements prononcés pour troubles de jouissance

De l'étude de jugements rendus par les instances civiles, judiciaires et d'Appel, il peut d'ores et déjà être dégagé quelques axes de travail en ce qui concerne l'argumentation à fournir dans la constitution des dossiers d'expulsion sur le fondement du trouble de jouissance.

Préambule :

Lorsque le trouble de jouissance est le fait d'un locataire, la responsabilité du bailleur est engagée.

En vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur a l'obligation de garantir une jouissance paisible au(x) locataire(s) pendant la durée du bail.

À ce titre, il répond des troubles causés par un autre locataire ou ses ayants-droit lorsque ces agissements excèdent les inconvénients normaux du voisinage. Dans ce cas, le ou les locataires lésés par ces situations ne sont pas considérés comme des tiers.

Le 15 octobre 2018, à l'occasion d'une réunion rassemblant les bailleurs du Val d'Oise, les services de police et de gendarmerie concernés par la procédure d'expulsion locative pour troubles de jouissance, Monsieur CASTAGNET, coordonnateur des juges d'instances, exposait son analyse à propos des composantes nécessaires à la bonne élaboration des dossiers d'expulsions locatives pour troubles de jouissance.

Prétendant à cet objectif et à la lumière des bonnes pratiques et des jugements déjà prononcés, plusieurs principes essentiels lors de l'élaboration des dossiers d'expulsion pour troubles de jouissance doivent être impérativement pris en compte par les bailleurs.

Afin de sécuriser les procédures et tout mettre en œuvre pour obtenir gain de cause devant le Tribunal, le bailleur s'astreindra à :

I-Solidifier la procédure dans le temps :

Il est primordial de présenter au juge un dossier comportant les éléments qui prouvent que le bailleur a eu connaissance du comportement nuisible du locataire contre lequel il a engagé une procédure et qu'il a tenté de remédier à cette situation en respectant une gradation : phases amiable-précontentieuse-contentieuse.

Cela suppose que le bailleur doit agir dès qu'il a connaissance des nuisances perturbant le voisinage et qu'il doit conserver la trace des actions qu'il a entreprises :

– Jugement TI Sannois 2 février 2016 :

« ... (bailleur)... expose que les voisins de ... se sont plaints dès février 2013 des nuisances sonores générées par cette dernière, que les choses se sont aggravées en octobre 2015, où les voisins se sont à nouveau plaints de nuisances sonores... »

– Jugement TI Sannois 3 janvier 2017 :

« Il ressort de la lettre de Madame... du 3 juin 2016 adressée au maire de la commune de ... que Monsieur... profère des insultes et crie toute la nuit et ce en dépit d'une précédente convocation par ... (bailleur)... »

– Jugement TI Sannois 7 juillet 2011 :

« Au soutien de sa demande... (entreprise bailleresse)...produit un certain nombre de pièces qui attraient aux faits qui ont été débattus à l'occasion de la tentative de conciliation s'étant déroulée au tribunal d'instance au mois d'octobre 2009...Ces documents sont en fait des écrits réalisés par le gardien qui attestent notamment... »

« ...produit également une sommation interpellative ...aux termes de laquelle il apparaît que 6 des habitants ...se plaignent du bruit et des dégradations des parties communes dont...serait à l'origine. »

« ...produit également deux courriers de son gardien... »

« ...il verse une déclaration de main-courante de ...voisine de la défenderesse et précise avoir fait plusieurs fois appel aux services de police pour des faits de tapage nocturne... »

« ... (bailleur)...rapporte donc la preuve de difficultés récentes survenues au sein de la résidence et ce malgré de nombreux rappels à l'ordre et une tentative de conciliation... »

Il est à noter là, que le bailleur est allé jusqu'à tenter une conciliation devant le tribunal avant de demander l'expulsion de la famille.

– Arrêt Cour d'Appel Versailles du 29 juillet 2014 :

« ...Le 13 octobre 2003... (bailleur)... recevait une plainte d'un voisin faisant état de troubles sonores en provenance du logement. Le bailleur rappelait par lettre au locataire le respect de ses obligations. »

« ...Une sommation d'avoir à cesser les troubles a été délivrée par huissier de justice ... après six lettres recommandées avec accusé de réception adressées aux époux..., enfin, trois sommations interpellatives datées du 30 janvier 2013, 7 février 2013 et 7 février 2013 ont été faites à l'égard des locataires plaignants qui ont réitéré leurs propos devant huissier de justice...Ces sommations, outre les plaintes et courriers circonstanciés, sont suffisamment probantes et ne revêtent aucun caractère subjectif... »

Il apparaît ici que le bailleur a produit des pièces anciennes justifiant son action à l'amiable et en précontentieux. L'arrêt de la cour d'appel ci-dessus évoqué s'appuie sur des pièces dont certaines datent de 11 ans mais avec une continuité des troubles jusqu'à une période précédant l'audience et des actions graduées en réponse de la part du bailleur.

II- Rapporter des faits préjudiciables au voisinage quelle que soit leur nature :

Le bailleur doit s'attacher à démontrer que le locataire (ou ses ayants-cause) est à l'origine de faits avérés qui troublent la quiétude de son voisinage, quelle que soit leur importance intrinsèque.

Il importe peu que les faits soient délictuels, contraventionnels ou « infra-pénaux », le juge appréciant leur impact négatif sur la jouissance paisible des autres riverains et leur caractère récurrent et ce par rapport au bail et au règlement intérieur.

La preuve de cette réitération sera apportée soit par les riverains (locataires plaignants), soit par le bailleur lui-même qui produira devant le Tribunal la trace des interventions effectuées, soit idéalement, à la fois par les riverains et le bailleur.

– Jugement TI Sannois 6 février 2018 :

« La lettre de ...(riverain)...imputant à ...(défendeurs)...des jets d'ammoniac, d'œufs, pots de yaourts et divers objets sur sa terrasse ainsi que des traces d'excréments sur sa porte d'entrée ne suffit pas à établir de façon circonstanciée l'imputabilité de ces faits dans la mesure où elle ne retrace pas de témoignages ou de constatations directes... »

« En revanche la violation par...(défendeurs)...du règlement intérieur d'encombrer les parties communes notamment les paliers, entrées, escaliers résulte d'un premier signalement effectué par ...(riverain)... le 31 mars 2016 puis à nouveau les 27 janvier et 6 mars 2017 confortés par deux lettres de ...(autre riverain)... des 23 janvier et 23 février 2017... »

« La réitération de ces incivilités... traduit un mépris des règles de vie en collectivité...Il ressort de l'ensemble de ces témoignages que ...(défendeurs)... sont à l'origine de nuisances dans le logement au mépris de leurs obligations contractuelles... »

« Le manquement... justifie en conséquence de prononcer la liquidation judiciaire du contrat de location... »

– Jugement TI Sannois 21 janvier 2013 :

« Attendu ... que le défaut de jouissance paisible des lieux est une cause de résolution du bail et d'expulsion prévues par les articles 1728 et 1741 du Code Civil... »

« Que le bailleur a été saisi de multiples plaintes de locataires concernant les troubles sonores imputables aux défendeurs...Que suivant sommation interpellative... » (il est fait état de) « ...bruits, insultes, portes qui claquent...déplacent des meubles dans la nuit et font des travaux... »

« Prononce la résolution du bail liant les parties... »

– Jugement TI Sannois 17 décembre 2012 :

« Attendu... que...(bailleur)...produit un constat d'huissier...et que l'appartement est sale et qu'il s'en dégage une forte odeur d'urine, les revêtements des sols et des murs sont sales, des auréoles d'urine sont visibles, plusieurs chats sont en liberté dans le logement et des litières sales sont présentes au sol... »

« Attendu compte tenu de ces éléments qu'il convient de constater que ...n'a pas occupé paisiblement les lieux et qu'il convient en conséquence de prononcer la résolution du bail et d'autoriser l'expulsion... »

– Jugement TI Rambouillet 7 novembre 2017 :

« À l'audience du 23 mai 2017...(entreprise bailleresse)... avait dû intervenir à la suite de plusieurs dégâts des eaux provoqués par les dégradations volontaires ... de la plomberie et notamment du bac de douche. Elle disait avoir été contrainte de faire appel à plusieurs entreprises pour l'entretien du logement en raison de l'état d'insalubrité dans lequel il était maintenu par le locataire... et à faire procéder à une désinfection du logement et l'évacuation des déchets qui l'encombraient. Elle avait été également alertée par les autres locataires... (que)... laissait un sèche-cheveux constamment branché en guise de chauffage, provoquant des nuisances sonores...Elle précisait qu'elle avait saisi les services sociaux qui

intervenaien auprès de ...mais que les manquements à ses obligations de locataire persistaient... »

« Ces faits constituent des manquements graves et répétés de...à ses obligations... d'usage paisible des lieux loués. »

III- Mettre en évidence le caractère récurrent des nuisances et leur perpétuation jusqu'à un temps proche de l'audience :

– Jugement TI Sannois 22 juillet 2004 :

« Attendu que si ... ne conteste pas les nuisances sonores occasionnées dans le courant de l'année 2003, force est néanmoins de constater que les plaintes des voisins datent du mois de janvier 2003 et que, depuis cette période, une seule lettre de plainte a été adressée au bailleur au mois d'août 2003... »

« Attendu qu'il apparaît au vu des pièces versées au débat que le demandeur ne rapporte pas la preuve que depuis le mois d'août 2003...contreviendrait à l'obligation de jouissance paisible imposée par les obligations légales précitées ; Que la résiliation du bail n'est donc pas justifiée au vu des pièces produites... »

« ...débouté ...(bailleur)... de l'intégralité de ses demandes... »

Lors du jugement ci-dessus évoqué à la suite duquel il était débouté, le bailleur, à l'appui de sa demande, versait au dossier 5 lettres de locataires se plaignant de nuisances sonores émanant d'un appartement ainsi qu'un rapport de gardien. La première lettre datait du 27 janvier 2003, la dernière du 8 août 2003, soit près d'un an avant la date de l'audience. Le juge du fond a estimé que la sommation d'avoir à cesser les troubles avait bien produit ses effets et que le calme avait été rétabli.

– Jugement TI Sannois 6 décembre 2018 :

« Attendu que...des effectifs de police mettaient en place un dispositif de surveillance...procédaient à l'interpellation de ...individus demeurant notamment...(adresse de la famille concernée)...À l'issue, trois individus ont été écroués... »

« ...Qu'il n'est pas contesté que le fils de la locataire a été condamné pour des faits de trafic de stupéfiants ; qu'il est établi par un rapport que les services de police ont mis fin à un trafic de stupéfiants ; que la preuve n'est pas rapportée que celui-ci a repris...et perdure toujours aujourd'hui »

« Qu'il convient donc de rejeter la demande de résiliation judiciaire pour trouble à l'ordre public formulée par la partie demanderesse. »

Le jugement ci-dessus évoqué fait quant à lui suite à une demande d'expulsion du bailleur pour dette locative impayée et troubles résultant d'un trafic de stupéfiants implanté, démantelé par les services de police.

Le fils de la famille concernée était incarcéré ainsi que deux de ses complices.

La famille s'acquittait de sa dette.

Le bailleur était débouté de sa demande d'expulsion de la famille : nonobstant le fait qu'il n'était pas rapporté la preuve que les nuisances perduraient, le bailleur utilisait la notion de « troubles à l'ordre public » et non de « troubles de jouissance », le juge ne pouvant qu'invalider au civil tous les éléments rapportés sous cette rubrique de troubles à l'ordre public qui relève du pénal. Pour obtenir la résiliation du bail pour troubles de jouissance, le bailleur devait mettre en avant les manquements aux obligations civiles du

bail et du règlement intérieur, avec par exemple des troubles commis dans les parties communes ou privatives, des tapages, des nuisances sonores, des dégradations, ... et ce par le fils des locataires et les personnes qu'il avait introduit dans les lieux loués.

IV- La nature des pièces versées au dossier par le bailleur :

La diversité des sources des pièces versées au dossier telles que les témoignages des locataires voire des riverains, du gardien de l'immeuble, des autres personnels du bailleur (agence, siège), des forces de l'ordre ainsi que la relation des actions entreprises par le bailleur, ne pourra que mettre en évidence l'impact des nuisances générées par l'auteur de celles-ci.

– Jugement TI Sannois 13 octobre 2011 :

« À l'appui de sa demande...(bailleur)... verse aux débats 3 courriers... (de locataires) ...faisant état de conduites dangereuses au sein de la résidence et d'une agression physique et verbale à l'encontre du gardien. »

« Ses dires sont corroborés par la plainte déposée par ce dernier... »

« Par ailleurs est également versée une réclamation du gardien en date du ...dont il ressort que le fils squatte les halls...fait à rapprocher des nombreux courriers adressés en ce sens par un ancien locataire de la résidence... »

« (bailleur)... produit également plusieurs sommations interpellatives qui confirment les squats, le tapage nocturne et diurne, les insultes et menaces... »

« Enfin, le commissariat ...confirme que ...est défavorablement connu...et a été très régulièrement contrôlé comme perturbateur dans la résidence depuis 2009... »

« Dès lors...la preuve est rapportée...de l'existence de troubles depuis maintenant 4 ans... »

À cette occasion, le bailleur verse au dossier nombre de pièces d'origines variées, mais rapportant toutes le comportement nuisible du même locataire.

V- Ne pas s'interdire de présenter au Tribunal des procédures complémentaires :

Le juge civil accordera plus facilement satisfaction au bailleur désireux d'expulser un locataire qui ne s'acquitte pas de ses loyers si ce dernier est, de plus, à l'origine de troubles de jouissance.

– Jugement TI Montmorency 7 mai 2018 :

« En l'espèce, il est établi que ...(entreprise bailleresse)..., outre de multiples mises en demeure...a été contrainte de faire délivrer 4 commandements de payer ...afin d'obtenir le paiement des loyers. »

« Par ailleurs...(entreprise bailleresse)... verse aux débats une attestation en date du 2 septembre 2016 d'une voisine signalant le comportement agressif de ... ainsi que des nuisances sonores dont il est l'auteur nuit et jour et un mail du gardien... (du bailleur)... décrivant l'incident l'ayant opposé à ...le 25 octobre 2016. Le rapport d'intervention de la police municipale souligne le comportement menaçant et agressif de ... La (société bailleresse)...produit également des mails, attestations et dépôts de plainte signalant des incidents du même ordre courant 2017. »

« L'ensemble des éléments versés au débat démontrent la réalité du défaut de paiement régulier des loyers et du manquement du locataire à son obligation contractuelle de jouissance paisible du logement. »

– Jugement TI Sannois 15 octobre 2012 :

« Attendu...que... (voisin)...se plaint depuis avril 2009 de nuisances sonores en provenance du logement de ... tant le jour que la nuit... »

« Que sur sommation interpellative...(locataire voisin)... déclare que les défendeurs font beaucoup de bruit la nuit et le jour...que la machine à laver fonctionne à minuit... »

« Que la demande en paiement d'une somme de... correspondant aux loyers impayés...est justifiée par les pièces produites... »

« Qu'il y a donc lieu d'y faire droit, en deniers ou quittance... »

« ...par ces motifs... prononce la résolution du bail liant les parties... »

VI- En appel :

La solidité des dossiers présentés en première instance de même que le constat de la continuité des troubles de jouissance jusqu'à une période proche de la réunion de la Cour sont des éléments favorables pour le bailleur en cas d'appel.

– Arrêt Cour d'Appel Versailles du 13 décembre 2005 : (jugement rendu en première instance par le tribunal d'instance de Sannois le 10 juin 2004)

« ...(bailleur)... conclut à la confirmation du jugement dont appel...en répliquant que depuis près de deux ans les enfants des époux...multiplient les agressions physiques et verbales à l'encontre des autres résidents ; que les nombreuses pièces qu'il verse aux débats ne sauraient être contredites... ; que la situation a perduré même après le jugement de sorte qu'il maintient ses demandes fondées sur le non-respect par les appelants de leurs obligations contractuelles et légales. »

« Considérant qu'il résulte du volumineux dossier produit par ...(bailleur) que les faits allégués ne sont pas contestables au vu des correspondances, rapports du gardien, appels aux services de police, recours à la médiation pénale... »

« Considérant qu'il s'ensuit que c'est à juste titre que le premier juge a prononcé la résiliation du bail... »

« Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions »

- :- :- :-

Les extraits des quelques jugements et arrêts ci-dessus rapportés illustrent les propos tenus par Monsieur CASTAGNET lors de la réunion évoquée en préambule.

Même si l'élaboration d'un dossier d'expulsion pour troubles de jouissance ne procède pas de la science exacte, il doit néanmoins comporter certains éléments fondamentaux qui apporteront au juge la preuve du trouble, de sa récurrence et de son impact sur le voisinage.

Parallèlement, le bailleur doit quant à lui, obligatoirement apporter la preuve de son action, qui aura eu pour objectif de faire cesser le trouble par tout moyen dont il dispose.

Enfin, l'étude des diverses grosses de jugements portées à notre connaissance permet d'apprécier que le nombre de jugements favorables au bailleur, rendus à la seule appréciation de l'action des services de police, est extrêmement rare pour ne pas dire exceptionnel.

Habituellement, l'action policière est appréciée par le juge en tant que complément de l'action du bailleur lui-même. Il considère alors que ce dernier, ayant utilisé toutes les ressources dont il disposait, n'a plus comme solution que de demander l'appui complémentaire des forces de l'ordre.

Le bailleur ne doit surtout pas considérer que la seule relation des interventions des services de police au sein de son parc suffira à constituer un dossier d'expulsion sur le fondement d'une procédure qui demeure civile et non pas pénale.

Il n'obtiendra satisfaction devant la juridiction civile que si, et seulement si, en plus des données fournies par les forces de l'ordre dans le cadre de la convention tripartite :

- le juge constate l'existence réelle des actions propres du bailleur,
- le juge relève l'existence de faits répétés constitutifs du non-respect du bail et des engagements contractuels par le preneur (locataire).

Ces éléments permettront au magistrat de la juridiction civile de fonder la résiliation judiciaire du bail sur des textes civils et non pas sur des infractions pénales (quand bien même elles auraient été sanctionnées par le juge pénal).

Réunion du 15 octobre 2018 avec la participation de Monsieur le coordonnateur des Juges d'Instance du Val d'Oise, dans le cadre de la convention du 29 mai 2018.

Compte-rendu et réflexions induites.

1/ Le principe de solidification de toutes les procédures :

- Donner suite aussi systématiquement que possible à chaque manquement du locataire (courrier simple, mise en demeure, convocation, sommation d'huissier, etc.)
- Conserver et archiver rigoureusement chacune de ces démarches pour pouvoir en faire état le cas échéant dans une procédure.

En effet le juge d'instance s'attachera à vérifier que le bailleur a effectué les démarches préalables amiables et pré-contentieuses avant d'en arriver à la demande de résiliation du bail. À défaut le juge d'instance peut considérer la demande contentieuse comme infondée.

2/ Nature des faits rapportés :

- Ne pas se concentrer uniquement sur les faits graves ou de nature pénale pour monter un dossier d'expulsion pour troubles de jouissance. L'infraction n'intéressera le juge d'instance que dans la mesure où elle impacte le voisinage et où elle correspond à un manquement aux engagements du bail.
- Des nuisances plus « subalternes » comme le tapage, la mécanique sauvage, les jets de débris, les squats de halls, le stationnement irrégulier permettant de compléter très efficacement le dossier en termes de perturbation de la part d'un individu aura plus de poids qu'un seul fait de délinquance.

3/ La récurrence :

- Il est important d'établir le caractère répété et continu des nuisances et des manquements y compris jusqu'à l'audience.

Le juge d'instance sera sensible à cette continuité. Il prendra en compte cette attitude du défenseur qui, malgré son assignation à comparaître pour ces faits, aura des difficultés à les contester et n'aura pas manifesté sa volonté de s'amender.

4/ La nature des pièces justificatives :

- Il est bon de privilégier les attestations établies dans les formes de droit, le rédacteur portant de façon manuscrite sur cette attestation son identité, sa signature et sa connaissance du motif de l'établissement de la dite attestation. L'attestateur veillera à préciser autant que possible la nature des nuisances, horaires, dates et tout autre élément propre à la définir.
- Les pétitions peuvent être utilisées mais s'avéreront moins efficaces et convaincantes que de véritables attestations.

- Les rapports transmis par les forces de l'ordre sont utilisables dans les procédures mais seront surtout utiles pour appuyer les démarches pré-contentieuses et avertir le fauteur de trouble, les juges d'instance pouvant se montrer perplexes si la procédure se limite à ces pièces.

- Les extraits de main-courante des forces d' l'ordre, les rapports des polices municipales, les rapports des gardiens d'immeubles, les photographies, les actes d'huissiers et tout autre moyen de matérialiser la preuve sont recevables au sein du dossier d'expulsion.

- Les éléments de nature pénale en lien avec les nuisances répétées et manquements aux obligations du bail seront plus déterminantes que la gravité de l'infraction commise, qui ne concerne pas le juge d'instance au civil.

Les rapports des forces de l'ordre devront tenir compte de cette réalité dans leur formulation, tout comme les bailleurs devront tenir compte de la manière de les mettre en perspective dans leur dossier.

5/ Complémentarité des procédures :

- L'engagement d'une procédure d'expulsion pour non paiement des loyers peut être utilement complétée par l'évocation des troubles et des nuisances causés par le locataire permettant de cette manière d'éviter d'éventuels délais accordés à ce dernier par le juge d'instance, animé d'une bienveillance de principe en présence directe du locataire.

6/ En Appel :

- Les jugements dans ce domaine précis sont régulièrement portés devant la Cour d'Appel, l'absence fréquente du locataire et une procédure essentiellement écrite permettant de prendre mieux en compte des dossiers solidement élaborés.

Dans ce type de situation défavorable en première instance, il peut donc apparaître très opportun pour le bailleur de poursuivre, étant précisé que le dossier pourra encore être alimenté en termes de troubles perpétrés par le locataire dans l'attente d'une décision définitive.