



Insécurité liée au trafic de stupéfiants et bailleur social

Par Coquelicot

Bonjour,

Je m'interroge sur une action en justice possible ou pas contre un bailleur social.

En effet, lorsqu'un quartier est en proie à de l'insécurité récurrente due à la présence d'un trafic de stupéfiants et de règlements de comptes répétés liés à ce même trafic.

Le bailleur social n'est-il pas dans l'obligation de veiller à ce que ses locataires jouissent paisiblement de leur habitation ?

Et de ce fait n'est-il pas possible pour un collectif de locataires de porter plainte contre ce même bailleur pour motifs de mise en danger de la vie d'autrui et insécurité ?

Même si j'ai connaissance que ce bailleur peut porter plainte contre x pour ces problèmes.

Cette action aurait pour finalité de dédommager les habitants d'une part pour préjudices subis et d'autres part pour faire bouger les choses à un échelon supérieur ? Mettre en place de la sécurité réelle au sein de ces quartiers.

Merci par avance pour vos contributions.

Coquelicot.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le bailleur social n'est-il pas dans l'obligation de veiller à ce que ses locataires jouissent paisiblement de leur habitation ?

Le bailleur doit une jouissance paisible du logement loué mais n'est responsable que de ce qui est sous son contrôle. Sa responsabilité ne s'étend pas aux faits des tiers comme en dispose l'article 1725 du code civil :

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance.

La sécurité compromise par la délinquance est de la responsabilité des pouvoirs publics non des bailleurs, même des bailleurs sociaux.

Par Coquelicot

Bonjour Nihilscio,

"La sécurité compromise par la délinquance est de la responsabilité des pouvoirs publics non des bailleurs, même des bailleurs sociaux."

Les bailleurs sociaux ont une responsabilité vis à vis de leurs employés et aussi de permettre la jouissance paisible des lieux il me semble. cf. art.1719 du code civil.

Pourquoi les gardiens d'immeubles ont progressivement disparus de ces endroits selon vous ou ne peuvent plus remplir sereinement leurs missions ?

Merci.

Coquelicot.

Par Isadore

Bonjour,

Le bailleur social peut éventuellement voir sa responsabilité engagée pour les troubles sur lesquels il peut agir. Par exemple il peut essayer de sécuriser davantage l'entrée de l'immeuble, il peut expulser un locataire qui est source de désordre.

En revanche il n'est pas responsable de ce qui se passe dans le quartier. S'il est prouvé qu'il y a par exemple un locataire qui vend de la drogue dans l'immeuble mais que le bailleur ne fait rien pour le mettre à la porte, là on peut envisager un recours contre lui.

Mais ce sont les gens qui causent les troubles qui sont responsables au premier chef.

L'article 1725 du Code civil cité par Yapasdequoi stipule bien que le bailleur n'est pas responsable des troubles de jouissance qui ne sont pas de son fait.

Toute personne qui prend en flagrant délit un individu qui commet une infraction passible de prison ferme, "a qualité pour en appréhender l'auteur et le conduire devant l'officier de police judiciaire le plus proche" :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029000766]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029000766[/url]

Je suppose que les raisons pour laquelle le bailleur social n'agit pas pour mettre fin au trafic de drogue sont les mêmes que celles qui empêchent les locataires de procéder à l'arrestation des trafiquants pris sur le fait pour les mener au commissariat le plus proche. Il n'en a pas les moyens, il ne veut pas exposer son personnel et ses biens aux représailles...

C'est plutôt vers l'Etat qu'il faudrait vous tourner pour être indemnisé. Voyez un avocat.

Par Coquelicot

Bonjour Isadore,

Merci pour ce retour.

Il y a matière à réflexion effectivement sur ce sujet qui impacte grandement la vie des habitants des cités concernées.

La paix sociale s'est souvent achetée au détriment de ces citoyens qui souvent ne paient pas d'impôts.

Merci.

Par Nihilscio

L'employeur a une responsabilité vis à vis de ses employés ce qui lui interdit d'obliger le gardien de l'immeuble à affronter des individus dangereux armés d'armes à feu. Quant à l'article 1719 du code civil, il s'interprète à la lecture des autres articles du code civil dont l'article 1725.

L'embauche d'un gardien d'immeuble est obligatoire en application des articles L271-1, et R271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure.

Pour faire cesser les nuisances que vous évoquez, il faut disposer d'un pouvoir de contrôle sur les personnes et de coercition qui n'appartient qu'aux forces de l'ordre agissant conformément aux dispositions du code de procédure pénale. Un bailleur social n'a pas les pouvoirs d'un officier de police judiciaire.

Le recours par le bailleur social à d'agents de sécurité en nombre suffisant présents 24 heures sur 24 tous les jours de l'année aurait une incidence certaine sur la sécurité des résidents mais cela aurait aussi un coût certain qui serait répercuté dans les charges locatives ce qui n'est pas financièrement envisageable.