



## Examinant les relations entre locataires et bailleurs publics ou privés, la Cour rejette une affaire introduite par la locataire expulsée par un bailleur privé

Dans sa décision rendue dans l'affaire [F.J.M. c. Royaume-Uni](#) (requête n° 76202/16), la Cour européenne des droits de l'homme déclare, à l'unanimité, la requête **irrecevable**. Cette décision est définitive.

L'affaire concerne une ordonnance de mise en possession contre une locataire après que les propriétaires, qui étaient également les parents de cette dernière, avaient cessé de verser les mensualités de leur prêt hypothécaire. Invoquant l'article 8 (droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile), la requérante se plaint de ce que les tribunaux britanniques aient refusé de peser son droit en tant que locataire à ne pas perdre son domicile à l'aune du droit du créancier du prêt au paiement des mensualités.

La Cour rappelle que la perte du domicile constitue une atteinte extrême aux droits de chacun qui en principe doit conduire à une pesée des intérêts concurrents en jeu par un tribunal indépendant.

Toutefois, dans un [arrêt récent concernant la Croatie](#), la Cour a récemment dit qu'il existe une distinction entre bailleurs publics et bailleurs privés. Notamment, lorsque la mise en possession est demandée par un particulier ou une entité privée, la pesée des intérêts concurrents entre les parties peut ressortir de la législation interne et il n'est donc pas nécessaire qu'un tribunal indépendant saisi d'une telle demande remette en balance ces intérêts.

La Cour confirme cette distinction en l'espèce, constatant que la législation interne avait pris en compte les intérêts concurrents en jeu et que l'établissement financier (créancier du prêt hypothécaire) et la requérante (locataire du débiteur de ce prêt) avaient sciemment consenti à une relation contractuelle à l'égard de laquelle le législateur avait prescrit de quelle manière leurs droits conventionnels devaient être respectés.

Par ailleurs, si la locataire d'un bailleur privé comme la requérante pouvait enjoindre un tribunal indépendant de se livrer à une mise en balance avant d'ordonner la mise en possession, les répercussions sur le secteur locatif privé seraient tout à fait imprévisibles et pourraient être très dommageables.

Les autorités étaient donc en droit d'encadrer les baux tels que ceux de la requérante par le biais d'une législation visant à comparer les droits conventionnels des intéressés.

### Principaux faits

La requérante, F.J.M., est une ressortissante britannique née en 1970 et habitant à Abingdon (Royaume-Uni). Elle souffre de problèmes mentaux.

En mai 2005, les parents de la requérante achetèrent une maison au moyen d'un prêt hypothécaire (*mortgage*) nanti avec le bien. La requérante y vivait et versait un loyer à ses parents en vertu d'un bail garanti à court terme.

Cependant, ses parents cessèrent de verser les mensualités de leur prêt et, en 2012, le créancier de celui-ci demanda à être mis en possession du bien et à mettre fin au bail.

La requérante s'opposa à cette demande devant les tribunaux internes, mais en vain. Ces derniers, dont la Cour suprême en dernier ressort en 2016, jugèrent qu'elle n'était pas fondée à exiger d'eux qu'ils mettent en balance les intérêts concurrents dans cette affaire.

## Griefs, procédure et composition de la Cour

La requête a été introduite devant la Cour européenne des droits de l'homme le 6 décembre 2016.

Invoquant l'article 8 (droit au respect du domicile), la requérante estime disproportionnée l'ordonnance de mise en possession en question et se plaint du refus par les tribunaux britanniques de mettre en balance les intérêts concurrents en jeu, à savoir son droit à ne pas perdre son domicile et le droit du créancier du prêt au paiement des mensualités.

La décision a été rendue par une chambre de sept juges composée de :

Linos-Alexandre **Sicilianos** (Grèce), *président*,  
Ksenija **Turković** (Croatie),  
Aleš **Pejchal** (République tchèque),  
Armen **Harutyunyan** (Arménie),  
Pauliine **Koskelo** (Finlande),  
Tim **Eicke** (Royaume-Uni),  
Gilberto **Felici** (Saint-Marin),

ainsi que de Abel **Campos**, *greffier de section*.

## Décision de la Cour

La Cour rappelle que la perte du domicile est l'atteinte la plus grave du droit au respect du domicile. Toute personne exposée à un risque d'atteinte de cette gravité doit pouvoir en principe demander à un tribunal indépendant de mettre en balance les intérêts concurrents en jeu.

La Cour admet qu'elle a surtout appliqué ce principe dans les affaires où les requérants occupaient un logement public ou en propriété sociale.

Cependant, dans un arrêt récent, [\*Vrzić c. Croatie\*](#) (n° 43777/13, 12 juillet 2016), elle a établi une distinction entre bailleurs publics et bailleurs privés étant donné que, dans le cas de ces derniers, sont en jeu d'autres intérêts privés qu'il faut peser à l'aune de ceux du locataire. Dans cette affaire, elle a expressément reconnu pour la première fois que, lorsque la mise en possession est demandée par un particulier ou une entité privée, la pesée des intérêts concurrents entre les parties peut ressortir de la législation interne et qu'il n'est donc pas nécessaire qu'un tribunal indépendant saisi d'une telle demande remette en balance ces intérêts.

La Cour applique en l'espèce l'arrêt *Vrzić*, convenant avec la Cour suprême britannique que ce qui distingue les demandes de mise en possession faites par des propriétaires du secteur privé contre des occupants de logements, c'est que les deux particuliers ou entités privées (en l'espèce l'établissement financier en tant que créancier du prêt hypothécaire et la requérante en tant que locataire du débiteur de ce prêt) avaient sciemment consenti à une relation contractuelle à l'égard de laquelle le législateur avait prescrit de quelle manière chacun de leurs droits conventionnels devait être respecté. Si les juridictions internes pouvaient ne tenir aucun compte de l'équilibre ménagé par le législateur en pareil cas, la Convention serait directement applicable entre les particuliers et permettrait de modifier les droits et obligations qu'ils auraient librement contractés.

Par ailleurs, la Cour constate que les autorités britanniques avaient rédigé la législation interne pertinente en tenant notamment compte de l'intérêt général du public à dynamiser le secteur de la location résidentielle privée, ce qui, comme l'avaient reconnu les juridictions internes, ne pouvait être assuré au mieux qu'en préservant la sécurité des contrats et la cohérence dans l'application du droit pertinent. En l'espèce, la requérante avait consenti aux conditions de son bail et la législation applicable définissait clairement la nature de ces conditions et les circonstances dans lesquelles le bail pouvait être résilié. La Cour estime également, avec la Cour suprême britannique, que si un locataire d'un bailleur privé pouvait néanmoins enjoindre le juge de se livrer à une analyse de

proportionnalité avant d'ordonner la mise en possession, les répercussions sur le secteur locatif privé seraient tout à fait imprévisibles et pourraient être très dommageables.

Enfin, la Cour relève que la législation interne prévoyait des cas de difficultés exceptionnelles permettant au juge de reporter l'exécution d'une mise en possession pendant un certain délai.

En somme, si les circonstances personnelles particulières de la requérante appellent manifestement de la compassion, la Cour dit que, en raison des spécificités du marché locatif privé, les autorités étaient en droit d'encadrer les baux tels que le bail garanti à court terme de la requérante au moyen d'une législation visant à mettre en balance les droits conventionnels des intéressés.

Le grief de violation de l'article 8 formulé par la requérante doit donc être rejeté pour défaut manifeste de fondement.

*La décision n'existe qu'en anglais.*

---

Rédigé par le greffe, le présent communiqué ne lie pas la Cour. Les décisions et arrêts rendus par la Cour, ainsi que des informations complémentaires au sujet de celle-ci, peuvent être obtenus sur [www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int). Pour s'abonner aux communiqués de presse de la Cour, merci de s'inscrire ici : [www.echr.coe.int/RSS/fr](http://www.echr.coe.int/RSS/fr) ou de nous suivre sur Twitter [@ECHRpress](https://twitter.com/ECHRpress).

### **Contacts pour la presse**

[echrpress@echr.coe.int](mailto:echrpress@echr.coe.int) | tel: +33 3 90 21 42 08

**Tracey Turner-Tretz (tel: + 33 3 88 41 35 30)**

Denis Lambert (tel: + 33 3 90 21 41 09)

Inci Ertekin (tel: + 33 3 90 21 55 30)

Patrick Lannin (tel: + 33 3 90 21 44 18)

Somi Nikol (tel: + 33 3 90 21 64 25)

**La Cour européenne des droits de l'homme** a été créée à Strasbourg par les États membres du Conseil de l'Europe en 1959 pour connaître des allégations de violation de la Convention européenne des droits de l'homme de 1950.