

## **Exemple pratique – Harcèlement dans l'immeuble locatif**

### **Présentation des faits**

Monsieur et madame Diwali (nom fictif), d'origine tamoule, habitent depuis quatre ans avec leurs trois enfants dans un immeuble locatif situé en périphérie d'une ville suisse. Monsieur Vetter (nom fictif), un voisin arrivé depuis peu dans le bâtiment, tient à plusieurs reprises des propos très désagréables et méprisants à l'égard de madame Diwali et de ses enfants : « Vous, les Tamouls, retournez d'où vous venez, espèce de nègres ». Madame Diwali et ses enfants commencent par essayer d'ignorer leur voisin et ne répondent pas à ses provocations. Mais lorsque la mère de famille retrouve plusieurs fois leur linge piétiné dans la buanderie, son mari tente de dialoguer avec le voisin afin de tirer la situation au clair. Monsieur Vetter réagit tout de suite de manière agressive : « Fous le camp, espèce de nègre ! »

Agressé à nouveau verbalement par le voisin à plusieurs reprises, le couple s'adresse à la gérance immobilière mandatée par le propriétaire de l'appartement. La gérance refuse d'intervenir. Elle prétend ne pas pouvoir faire grand-chose, sans donner plus d'explications. Trouvant à nouveau leur linge piétiné et sali, Monsieur Diwali saisit la prochaine occasion pour demander des explications à son voisin. Sur un ton rude, il le somme de cesser ses actes racistes. Trois jours plus tard, la gérance immobilière informe par écrit la famille Diwali que son bail est résilié, au motif que monsieur Diwali a gravement insulté monsieur Vetter.

### **Analyse juridique**

#### **a) Propos racistes**

Les attaques verbales du voisin, « Vous les Tamouls, retournez d'où vous venez, espèce de nègres » et « Fous le camp, espèce de nègre ! », sont des éléments constitutifs d'une injure et donc une infraction pénale (art. 173 CP). Il faut voir en outre si ces propos racistes enfreignent aussi l'interdiction pénale de discriminer (art. 261<sup>bis</sup> CP). C'est le cas s'ils ont été tenus en public : il faudrait donc que des voisins les aient entendus et que monsieur Vetter ait été conscient que ses propos allaient être perçus par d'autres personnes.

Les propos racistes de monsieur Vetter constituent également une atteinte à la personnalité protégée par le droit civil (art. 28 CC). La famille Diwali a droit à ce que ces actes racistes cessent, à ce qu'ils ne se reproduisent plus et à obtenir réparation sous forme financière ou autre.

## b) Devoir de protection du bailleur

Les règles de la bonne foi exigent du bailleur qu'il prenne des mesures adaptées et raisonnables afin de faire cesser toute perturbation grave causée par des voisins (art. 2 CC). Reste à savoir si le droit de faire remédier à un défaut (art. 259a CO) implique le droit, pour le locataire, à ce que le bailleur intervienne auprès du voisin.

Concrètement, cela signifie que la gérance devrait s'adresser au voisin, monsieur Vetter, et exiger de lui qu'il se comporte dorénavant correctement envers la famille Diwali. Elle devrait tenter de désamorcer la situation lors d'un entretien avec les deux parties. Si ses efforts sont vains, la gérance doit prendre les sanctions qui s'imposent, en respectant le principe de proportionnalité. Cela peut l'amener à résilier le bail de monsieur Vetter.

Si le bailleur manque à son obligation, la famille Diwali peut introduire une action en justice pour non-respect du contrat de bail.

## c) Résiliation du contrat de bail

Une résiliation qui enfreint les règles de la bonne foi peut être attaquée en justice (art. 271 CO). Lorsqu'une résiliation est prononcée sur la base de faits manifestement erronés et sans motif objectif, elle contrevient aux règles de la bonne foi. Il faut prendre en compte le fait que la famille Diwali a été victime d'actes racistes et a donc droit de s'en défendre d'une manière proportionnée. Etant donné que la gérance immobilière a manifestement manqué à son devoir d'intervention, il s'agit ici d'une infraction aux règles de la bonne foi.

## **Voie juridique**

### a) Plainte pénale et action civile pour discrimination raciale

Monsieur et madame Diwali peuvent porter plainte pénale contre leur voisin pour injure. Le ministère public est tenu d'ouvrir une enquête. Simultanément, les époux Diwali ont aussi la possibilité de faire valoir leurs prétentions civiles, en exigeant réparation du tort moral.

Les Diwali peuvent également envisager de ne déposer qu'une plainte, ou de n'intenter qu'une action civile pour atteinte à la personnalité.

### b) Contestation de la résiliation

Le couple Diwali a 30 jours, à compter de la réception du courrier les informant de la résiliation du bail, pour contester celle-ci auprès de l'office de conciliation (art. 273 CP). L'office de conciliation tentera alors d'amener les deux parties à un accord. S'il n'y parvient pas, il décide de la validité ou de la nullité de la

résiliation. La partie déboutée peut saisir le juge dans les 30 jours.

c) Action en justice pour non-respect du contrat de bail

Monsieur et madame Diwali peuvent, par la voie juridique ordinaire, contraindre leur bailleur à respecter ses obligations contractuelles et à intervenir auprès de leur voisin.

### **Chances de succès et risques**

Il n'est pas possible de savoir si une plainte pour injure et une action en justice pour atteinte à la personnalité amèneront le voisin à cesser de tenir des propos racistes. En s'engageant dans la voie juridique, les conjoints Diwali peuvent toutefois faire comprendre au bailleur le sérieux de la situation, ce qui l'amènera peut-être à assumer rapidement son devoir de protection et à régler le conflit à l'amiable.

La voie juridique comporte par contre le risque de voir le conflit s'envenimer. Il se peut que le voisin se sente encore plus provoqué. La gérance immobilière et le propriétaire de l'immeuble peuvent eux aussi se sentir attaqués par une action en justice, ce qui ne contribuera pas à améliorer la situation des Diwali.

### **Démarches conseillées**

Monsieur et madame Diwali devraient chercher conseil auprès d'un centre de consultation compétent et voir comment désamorcer au plus vite la situation. Il est important qu'ils sachent bien quel est leur objectif. Veulent-ils pouvoir rester dans leur appartement ou préfèrent-ils, vu la situation, déménager et, en attendant, circonscrire au maximum le conflit ? Il faut aussi voir si le couple accorde beaucoup d'importance à une éventuelle réparation ou non. Ce n'est qu'après avoir répondu à ces questions qu'ils pourront décider s'ils veulent ou non recourir à la justice.

Il est indiqué dans tous les cas d'informer la gérance immobilière de la nullité de la résiliation et de la prier d'intervenir aussi vite que possible en faveur de la famille Diwali.