

Assistantes maternelles/Bail/Usage d'habitation

L'exercice de l'activité d'assistante maternelle dans un appartement n'est incompatible avec la clause d'habitation du bail.

Pour mettre fin au contrat de location d'un appartement, un propriétaire soutient que l'exercice de la profession d'assistante maternelle par sa locataire dans les locaux loués à usage d'habitation, d'une part constitue une violation des dispositions du bail, d'autre part occasionne un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble (présence de poussettes dans le hall, allées et venues continues dégradant l'escalier).

Débouté de sa demande de résiliation du bail par le Tribunal d'Instance du XI^e arrondissement de Paris, le propriétaire fait appel de ce jugement. Dans un arrêt du 29 sept.-92, la Cour d'Appel de Paris confirme que l'activité d'assistante maternelle préserve l'usage exclusif d'habitation de l'appartement loué. La Cour d'Appel rappelle que « Les assistantes maternelles, dont l'appartement est limité à un petit nombre d'enfants, les accueillent au sein de leur famille et dans l'appartement qui sert d'habitation à celle-ci » et énonce que « leur activité professionnelle augmente simplement les effectifs de leur famille par l'apport d'enfants appartenant à des tiers dont la surveillance est rétribuée, et ne modifie en rien la destination de lieux consistant à héberger les locataires et les enfants qu'ils ont sous leur garde ». En conséquence, il n'est pas fait droit à la demande de résiliation de bail. En outre, le propriétaire ne rapportant pas la preuve que, par la venue quotidienne des enfants et de leurs parents, les locataires occasionnent à quiconque des troubles de jouissance anormaux, sa demande de validation du congé délivrée aux locataires est jugée infondée, selon la Cour d'Appel, « le seul exercice de la profession d'assistante maternelle dans les lieux loués ne peut constituer un motif sérieux et légitime de congé, dès lors qu'elle ne cause aucun désagrément aux autres occupants de l'immeuble ». Par ailleurs, le fait pour la locataire de se faire aider, moyennant rémunération, par une tierce personne salariée dans ses tâches ménagères, non établie en l'espèce, est sans incidence et « ne serait que l'exercice pour elle d'une des libertés individuelles dont chacun dispose ».

Cour d'Appel de Paris, 29 sept.-92, M.L. contre M. et Mme D., non publié.