



Réclamer un loyer après une expulsion, une question loin d'être évidente...

Profiter sans payer ?

Le cas du squatteur

Le Talmud réfléchit à la question de l'utilisation du bien d'un tiers (sans son accord) sous toutes ses coutures.

La réflexion profonde et passionnante se prolonge à travers les siècles et les continents.

בבא קמא דף כ'

א"ל רב חסדא לרמי בר חמא: לא הוית גבן באורתא בתחומא, דאיבעיא לן מילי מעלייתא. אמר: מאי מילי מעלייתא? א"ל: הדר בחצר חבירו שלא מדעתו, צריך להעלות לו שכר או אין צריך? היכי דמי? אילימא בחצר דלא קיימא לאגרא וגברא דלא עביד למיגר, זה לא נהנה וזה לא חסר! אלא בחצר דקיימא לאגרא וגברא דעביד למיגר, זה נהנה וזה חסר! לא צריכא, בחצר דלא קיימא לאגרא וגברא דעביד למיגר, מאי? מצי אמר ליה מאי חסרתיק, או דלמא מצי אמר הא איתהנית? א"ל: מתניתין היא. הי מתניתין? א"ל: לכי תשמש לי. שקל סודריה כרך ליה. א"ל: [הבהמה מועדת לאכול פירות וירקות... במה דברים אמורים? ברשות הניזק, אבל ברשות הרבים – פטור] אם נהנית - משלמת מה שנהנית. אמר רבא: כמה לא חלי ולא מרגיש גברא דמריה סייעיה! דאע"ג דלא דמי למתניתין קבלה מיניה, האי זה נהנה וזה חסר, והאי זה נהנה וזה לא חסר הוא. ורמי בר חמא? סתם פירות ברשות הרבים אפקורי מפקר להו

פירוש הרי"ף ט.

אבל חצר דקיימא לאגרא צריך להעלות לו שכר, ואף על גב דלא עביד למיגר, דהא חסריה ממונא

פירוש תוספות, שם, ד"ה זה אין נהנה וזה אין חסר הוא

אפילו בחצר דקיימא לאגרא וגברא דלא עביד למיגר הוי מצי למימר דפטור, כיון שלא נהנה, אף על פי שגרם הפסד לחבירו, דאפילו גירשו חבירו מביתו ונעל דלת בפניו אין זה אלא גרמא בעלמא

Traité Baba kama, page 20a-b

Rav 'Hisda rencontre Rami bar 'Hama :

- Tu n'étais pas avec nous hier soir à la maison d'études ; on y a débattu des questions intéressantes.
- Ah oui, quelles sont ces questions?
- Quiconque occuperait une habitation sans l'accord du propriétaire doit-il ensuite verser un loyer ou pas?

- Quel est le cas exactement ?

Si le propriétaire ne voulait de toutes façons pas louer cette habitation et que l'occupant avait une autre solution qui ne lui aurait rien coûté: l'occupant n'a pas profité et le propriétaire n'a rien perdu ! (sous-entendu: on ne peut pas juridiquement lui imposer de payer)

Peut-être alors que le propriétaire cherchait à louer son bien et que l'occupant n'avait pas d'autre solution: l'occupant a profité et le propriétaire a perdu ! (sous-entendu: il doit évidemment payer)

Il faut donc dire que la question était pour un logement qui n'était pas destiné à être loué mais que l'occupant, lui, n'avait pas d'autre solution. Que dira-t-on? Peut-il lui dire (je ne t'ai rien fait perdre"? Ou alors au contraire le propriétaire peut-il revendiquer: "Mais tu as profité!" ?

Rami bar 'Hama reprend alors :

- Mais c'est exactement le sujet de notre Michna !

- Laquelle ?

- Rends-moi un service et je te répondrai.

Rav Hisda lui plia alors son mouchoir.

- Voici la Michna en question : **Tout propriétaire est averti que son animal domestique est susceptible de causer un dommage en mangeant des fruits ou légumes qui ne lui appartiennent pas... ceci n'est pas valable dans le domaine public** (car c'est aux passants de faire attention à ne pas laisser leurs affaires à l'abandon) **où elle ne paiera que ce qu'elle a économisé** (même si elle a mangé des aliments de grande valeur, on ne rembourse que le prix d'un repas pas cher).

Lorsqu'on rapporte cette discussion à Rava (des années plus tard), il réagit ainsi :

- Combien peut être confiant l'homme aidé par Dieu (Rami bar Hama) ! Car bien que sa comparaison à la Michna ne tienne pas, je constate que Rav Hisda l'a acceptée. La Michna parle en effet d'un cas où le propriétaire a subi un dommage! Evidemment qu'il doit alors payer!

Et Rami bar 'Hama que pensait-il en faisant cette comparaison?

Il considérait les fruits déposés dans le domaine public comme sans propriétaire (puisqu'il les a laissés sans surveillance, c'est qu'il était prêt à les perdre. Il ne peut dès lors réclamer un paiement. On peut donc considérer qu'il n'a pas vraiment subi de perte).

Commentaire du Rif, page 9a

Mais dans le cas d'une habitation destinée à être louée, il faudra payer même s'il disposait d'une solution sans frais **puisque l'occupant cause une perte au propriétaire.**

Commentaire de Tosfot Baba kama page 20a

Le Talmud aurait tout aussi bien pu dire qu'on ne doit pas payer dans le cas: habitation destinée à être louée / occupant disposant d'une solution, **puisque celui-ci ne profite pas.**

Quant à la perte qu'il cause au propriétaire, c'est un dommage indirect ; même s'il expulsait une personne de chez elle et qu'il lui empêcherait l'accès de son domicile, il ne serait pas obligé de payer.