

Le : 10/02/2012

Cour d'appel d'Agen

ct0062

Audience publique du 25 mars 2008

N° de RG: 07/00572

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

ARRÊT DU

25 Mars 2008

R. S / S. B

RG N : 07 / 00572

Barbara X...

C /

OFFICE PUBLIC DÉPARTEMENTAL D'HLM DU LOT

Aide juridictionnelle

ARRÊT no278 / 08

COUR D'APPEL D'AGEN

Chambre Civile

Prononcé par mise à disposition au greffe conformément au second alinéa de l'article 450 et 453 du nouveau Code de procédure civile le vingt cinq Mars deux mille huit, par René SALOMON, Premier Président,

LA COUR D'APPEL D'AGEN, 1ère Chambre dans l'affaire,

ENTRE :

Madame Barbara X...

née le 16 Juillet 1966 à SOULTZMATT (68570)

de nationalité française

Demeurant...

...

46000 CAHORS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2007 / 004936 du 16 / 11 / 2007
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AGEN)

représentée par Me Jean-Michel BURG, avoué

assistée de Me Christian CALONNE de la SELARL CALONNE & HADOT-MAISON,
avocats

APPELANTE d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de CAHORS en date du 20
Mars 2007

D'une part,

ET :

OFFICE PUBLIC DÉPARTEMENTAL D'HLM DU LOT prise en la personne de son
représentant légal actuellement en fonctions domicilié en cette qualité au siège

Dont le siège social est 23 avenue Alphonse Juin-B. P. 55

46001 CAHORS CEDEX 9

représenté par la SCP Henri TANDONNET, avoués

assisté de la SCPA LAGARDE ALARY GAYOT TABART, avocats

INTIMÉ

D'autre part,

a rendu l'arrêt contradictoire suivant après que la cause ait été débattue et plaidée en audience publique, le 19 Février 2008, devant René SALOMON, Premier Président (lequel a fait un rapport oral préalable), Chantal AUBER, Conseiller et Françoise MARTRES, Conseiller, assistés de Dominique SALEY, Greffier, et qu'il en ait été délibéré par les magistrats du siège ayant assisté aux débats, les parties ayant été avisées par le Président, à l'issue des débats, que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe à la date qu'il indique.

Par contrat en date du 22 Février 2002, l'Office Départemental d'HLM du Lot a donné à bail à Barbara X... un appartement sis à CAHORS moyennant le paiement d'un loyer fixé contractuellement à la somme de 427, 79 € charges comprises ;

Les voisins de Barbara X... s'étant plaints à deux reprises en 2002 puis en 2005 de ce qu'elle serait l'auteur de tapages nocturnes tous les soirs, l'Office Départemental d'HLM du Lot lui a adressé deux courriers successifs en date des 16 décembre 2002 et 5 septembre 2005 en la mettant en demeure de cesser ces troubles du voisinage, lui faisant ensuite sommation par acte d'huissier le 17 mai 2006 de respecter les termes du contrat de bail et en particulier ses obligations générales de locataire ;

A nouveau saisi le 30 août 2006 par les voisins de Barbara X... indiquant que la situation n'avait pas évolué en dépit des rappels à la loi opérés auprès d'elle, l'Office a assigné Barbara X... devant le Tribunal d'instance de CAHORS en résiliation judiciaire du bail aux torts de la défenderesse et en expulsion en sollicitant en outre sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant actuel de son loyer, charges comprises à compter du jugement jusqu'au jour de la libération des lieux ;

Par jugement en date du 20 mars 2007, le Tribunal d'instance de CAHORS a fait droit à sa demande. Il a, avec exécution provisoire, prononcé la résiliation du bail, ordonné l'expulsion de Barbara X... qu'il a condamnée à payer la somme de 427, 79 € à titre d'indemnité d'occupation mensuelle ;

Barbara X... a relevé appel de cette décision dans des conditions de délais et de forme qui ne sont pas contestées ;

Au soutien de son appel, elle fait valoir que certaines des personnes qui ont produit une attestation et se sont plaintes de son comportement n'occupent pas le bâtiment dans lequel elle réside ni même la résidence alors que ces attestations sont parfaitement identiques, calquées les unes sur les autres, le premier juge ne s'étant pas prononcé sur le contenu et sur l'interprétation à leur donner. Elle estime que ces attestations ne prouvent pas à elles seules l'existence de troubles anormaux de voisinage. Elle entend les

contester les unes après les autres, les griefs formulés à son encontre étant parfaitement exagérés et portant atteinte à sa liberté d'aller et de venir en l'empêchant d'avoir une vie sociale et de profiter de moments familiaux et conviviaux, certaines de ces personnes et en particulier sa voisine immédiate cherchant sans cesse à lui nuire et allant jusqu'à l'insulter. Elle estime qu'il n'existe aucun constat objectif permettant d'observer que son activité quotidienne et celle de sa famille excède le seuil de ce qui doit être supporté entre voisins alors qu'elle n'a pas choisi la situation du logement qui lui a été proposé et qu'il ne peut lui être reprochée d'avoir pour voisins des personnes matures sans enfant alors qu'elle-même à trois jeunes enfants ;

Reconventionnellement elle sollicite la condamnation de l'Office pour procédure abusive à lui verser la somme de 1. 200 € à titre de dommages et intérêts outre la somme de 600 € sur le fondement de l'article 700 du Code procédure civile.

En réponse, l'Office Public Départemental d'HLM du Lot fait observer que l'appelante n'est même plus consciente des nuisances qu'elle occasionne dans l'immeuble dont elle est propriétaire, les résidents décrivant une situation intolérable qui les ont contraints à plusieurs reprises à faire intervenir les forces de l'ordre, agissements qui durent depuis près de trois ans et n'ont pas cessé en dépit de l'intervention des forces de l'ordre ou de l'Office lui-même. Il estime qu'en vertu des dispositions de l'article 7b de la loi du 6 juillet 1989 le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location, texte qui impose au locataire de ne pas troubler par son comportement excessif la tranquillité de ses voisins, les pièces versées aux débats révélant un comportement inadmissible de Barbara X... envers son voisinage.

Elle sollicite la confirmation de la décision entreprise et la condamnation de l'appelante au paiement d'une somme de 1. 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

MOTIFS

Le premier juge a fait une analyse complète des différents éléments versés aux débats par l'Office qui stigmatisent le comportement de Barbara X..., laquelle, bien que solennellement et fermement mise en demeure de cesser les troubles du voisinage, par des courriers du 16 décembre 2002 et 5 septembre 2005, puis par sommation d'huissier du 17 mai 2006, n'a pas cru devoir respecter les termes du contrat de location qui lui font notamment obligation d'user de la chose louée « en bon père de famille » ce qui en particulier lui fait interdiction de causer des nuisances et d'occasionner des troubles anormaux du voisinage ;

C'est ainsi que l'on relève dans le dossier de l'Office de nombreuses plaintes ou pétitions de voisins qui dénoncent le comportement particulièrement bruyant de Barbara X... et de son entourage, spécialement après 22 heures, comportement qui se manifeste par exemple, à des heures avancées de la nuit, par de la musique à fort volume et des

discussions à voix forte sans compter les va et vient nocturnes, certains plaignants indiquant que leurs plaintes n'avaient pas calmé leurs voisines et les occupants de son chef qui avaient redoublé au contraire dans les nuisances sonores au point que les services de police étaient intervenus à plusieurs reprises, Barbara X... ayant passé une nuit au poste ;

Barbara X... ne peut se plaindre de vivre dans un environnement de personnes âgées et elle ne peut invoquer sa liberté d'aller et de venir, cette liberté trouvant elle-même sa propre limite dans le respect nécessaire de la vie en société qui implique un minimum de savoir-vivre spécialement dans son attitude et celui des personnes qui vivent dans son appartement et qui leur interdit notamment, ce qui est rappelé dans l'annexe au contrat, " tout acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité des voisins " ce texte précisant du reste qu'« il est notamment et formellement interdit de faire du bruit entre 22 heures et 7 heures du matin » et qu'il devra « veiller à ne pas incommoder ses voisins par l'usage de la TSF, télévision, électrophones, magnétoscopes ou autres instruments », autant de devoirs qui lui ont été rappelés à plusieurs reprises sans qu'elle en ait tenu compte ;

Le premier juge a justement rappelé que selon les termes de l'article 1741 du Code civil " le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements " ;

La Cour l'approuve d'avoir, au regard de l'ensemble des éléments ainsi analysés, jugé que Barbara X... avait manqué gravement à ses obligations de locataire de sorte qu'il convenait d'ordonner son expulsion et de la condamner à payer à l'Office une indemnité mensuelle d'occupation de 427, 79 € à compter de la décision jusqu'au jour de la libération des lieux ;

Il y a lieu dès lors de confirmer en toutes ses dispositions la décision entreprise, la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile formée par l'Office étant en voie de rejet.

PAR CES MOTIFS

La Cour, après en avoir délibéré conformément à la loi, statuant par arrêt contradictoire prononcé par mise à disposition au greffe et en dernier ressort,

Confirme la décision déferée en toutes ses dispositions ;

Rejette la demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne Barbara X... au entiers dépens dont distraction au profit de la SCP

Henri TANDONNET, avoués, sur le fondement de l'article 699 du Code de procédure civile et sans préjudice de l'application de la loi sur l'aide juridictionnelle.

Le présent arrêt a été signé par René SALOMON, Premier Président, et par Dominique SALEY, Greffier.

Le Greffier, Le Premier Président,

Décision attaquée : Tribunal d'instance de Cahors du 20 mars 2007

Titrages et résumés : BAIL (règles générales) - Résiliation - Causes - Manquement du preneur à ses obligations - / JDF

Selon les termes de l'article 1741 du Code civil le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements. L'appelante a manqué gravement à ses obligations de locataire justifiant la rupture du contrat de location alors qu'il est avéré que de nombreuses plaintes ou pétitions de voisins ont dénoncé son comportement particulièrement bruyant ainsi que celui de son entourage, spécialement après 22 heures, comportement qui se manifeste par exemple, à des heures avancées de la nuit, par de la musique à fort volume et des discussions à voix forte sans compter les va et vient nocturnes, certains plaignants indiquant que leurs plaintes n'avaient pas calmé leurs voisines et les occupants de son chef qui avaient redoublé au contraire dans les nuisances sonores au point que les services de police étaient intervenus à plusieurs reprises, l'appelante ayant passé une nuit au poste .Celle-ci ne peut se plaindre de vivre dans un environnement de personnes âgées et elle ne peut invoquer sa liberté d'aller et de venir, cette liberté trouvant elle-même sa propre limite dans le respect nécessaire de la vie en société qui implique un minimum de savoir-vivre spécialement dans son attitude et celui des personnes qui vivent dans son appartement et qui leur interdit notamment, ce qui est rappelé dans l'annexe au contrat, tout acte pouvant nuire à la tranquillité ou à la sécurité des voisins ce texte précisant du reste qu' «il est notamment et formellement interdit de faire du bruit entre 22 heures et 7 heures du matin» et de «veiller à ne pas incommoder ses voisins par l'usage de la TSF, télévision, électrophones, magnétoscopes ou autres instruments», autant de devoirs qui lui ont été rappelés à plusieurs reprises sans qu'elle en ait tenu compte

Textes appliqués :

- Article 1741 du code civil