

**COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES**

Extrait des minutes de la Greffe
de la Cour d'Appel de Versailles

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Code nac : 51B

1re chambre 2e section

ARRÊT N° 135

CONTRADICTOIRE

DU 14 MARS 2017

R.G. N° 15/08542

AFFAIRE :

OPH

C/
[REDACTED]

Décision déferée à la
cour : Jugement rendu le
15 Octobre 2015 par le
Tribunal d'Instance
d'ANTONY
N° RG : 11-14-0369

Expéditions exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le : 4.03.17
à :

Me [REDACTED]

Me Antoine CHRISTIN

LE QUATORZE MARS DEUX MILLE DIX SEPT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

[REDACTED] **OPH**
pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège

Représenté par [REDACTED]

APPELANTE

Monsieur [REDACTED]

92350 LE PLESSIS ROBINSON

Représenté par **Me Antoine CHRISTIN de la SELARL SALMON ET
CHRISTIN ASSOCIES, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 550**

INTIME

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 12 Janvier 2017 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant M. [REDACTED], Président chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

M. [REDACTED], Président,
Madame [REDACTED], Conseiller,
Madame [REDACTED], Vice-présidente placée
auprès de Mme la première présidente de la Cour d'appel
de Versailles, déléguée à la Cour par ordonnance en date
du 12 décembre 2016

Greffier, lors des débats : Mme [REDACTED],

FAITS ET PROCEDURE

Par acte d'huissier du 23 février 2015, [REDACTED] OPH a assigné Monsieur [REDACTED], à qui il louait depuis le 21 juin 2006 un logement au Plessis Robinson, [REDACTED], devant le tribunal d'instance d'Antony aux fins de voir :

– voir nommer tel Conciliateur de Justice qu'il plaira, qui se rendra dans l'immeuble sis au Plessis Robinson, [REDACTED], recueillera dans les appartements respectifs de Monsieur [REDACTED] et des locataires plaignantes aux présentes, ainsi que de toute autre personne plaignante dans l'immeuble, leurs déclarations, en recherchant avec eux tout moyen utile de concilier et, en particulier, en donnant acte à Monsieur [REDACTED] de son engagement éventuel à mettre fin aux nuisances sonores qu'il occasionne, mais à défaut :

– voir prononcer la résiliation judiciaire du bail d'habitation consenti par [REDACTED] OPH, à Monsieur [REDACTED], portant sur un appartement n°4311, dans l'immeuble sis au Plessis Robinson, [REDACTED],

– voir ordonner, en conséquence, son expulsion immédiate et sans délai ainsi que celle de tout occupant de son chef dudit logement [REDACTED], dans l'immeuble sis au Plessis Robinson [REDACTED], à lui donné en location, et ce, au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

– voir supprimer le délai de deux mois pour procéder à l'expulsion, prévu à l'article L 412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

– voir autoriser [REDACTED] OPH à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde-meubles de son choix, aux risques, périls et frais du requis, – le voir condamner au paiement d'une somme de 1.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

– vu l'urgence des circonstances, voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, – voir condamner Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens, qui comprendront le coût de la sommation du 24 février 2014, qui s'est élevé à la somme de 47,05€, et le coût du procès-verbal de constat du 29 avril 2014, et ce au besoin de dommages et intérêts.

A l'audience du 9 octobre 2014, compte tenu de l'accord des parties, le juge a invité celles-ci à rencontrer le conciliateur de justice dans les locaux du tribunal afin qu'il soit procédé à une tentative de conciliation.

Un constat d'accord a été signé le 12 novembre 2014 entre [REDACTED] OPH, représenté par son conseil, et M. [REDACTED], aux termes duquel celui-ci s'est engagé à ne pas générer des bruits anormaux de voisinage. Un bilan devait être dressé de la situation en présence du conciliateur de justice à l'issue d'un délai de 6 mois.

L'affaire a été appelée à l'audience du 22 janvier 2015 mais renvoyée au 3 septembre 2015 compte tenu des termes du constat d'accord et du bilan qui devait être dressé dans le délai sus indiqué.

A l'audience du 3 septembre 2015, [REDACTED] OPH, représenté par son conseil, a demandé un nouveau report de l'audience afin de vérifier que les troubles occasionnés par M. [REDACTED] ont définitivement pris fin, et, à défaut d'un tel renvoi, a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance. Il a soutenu que la jouissance par M. [REDACTED] de son logement avait occasionné des troubles anormaux à deux de ses voisines, du fait de nuisances sonores nocturnes et diurnes, et que ces troubles s'étaient poursuivis malgré une sommation d'y mettre un terme et malgré les engagements pris devant le conciliateur.

Monsieur [REDACTED], qui n'était pas représenté, s'est opposé au nouveau report sollicité. Il a contesté les reproches faits et a sollicité le rejet des demandes d'[REDACTED] OPH.

Par jugement contradictoire du 15 octobre 2015, le tribunal d'instance d'Antony a :

- débouté [REDACTED] OPH de l'ensemble de ses demandes,
- condamné [REDACTED] OPH aux dépens.

[REDACTED] OPH a relevé appel du jugement. Aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et de ses prétentions, il formule les demandes suivantes :

- infirmer la décision entreprise, et statuant à nouveau,
- prononcer la résiliation judiciaire du bail d'habitation consenti par [REDACTED] OPH à Monsieur [REDACTED], portant sur le logement [REDACTED] sis [REDACTED] à Plessis Robinson,
- ordonner l'expulsion immédiate de Monsieur [REDACTED] et de tout occupant de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,
- autoriser [REDACTED] OPH à faire transporter les meubles et objets garnissant les lieux dans tout garde-meubles de son choix, aux risques, périls et frais de Monsieur [REDACTED]
- condamner Monsieur [REDACTED] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer, outre les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés,
- débouter Monsieur [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- condamner Monsieur [REDACTED] à porter et payer au concluant la somme de 2 500€ par application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamner Monsieur [REDACTED] aux entiers dépens,
- dire que les dépens d'appel pourront être recouverts directement par [REDACTED], conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

Monsieur [REDACTED], intimé, aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et de ses prétentions, formule les demandes suivantes :

- vu les articles 1134 et suivants et 1728 et suivants du Code civil, l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, les articles 9, 32-1, 696 et 700 du Code de procédure civile,
- juger que [REDACTED] OPH ne rapporte pas la preuve des faits nécessaires au succès de sa prétention,
- débouter [REDACTED] OPH de l'ensemble de ses prétentions,
- en conséquence, confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 15 octobre 2015 par le Tribunal d'Instance d'Antony,
- condamner [REDACTED] OPH à payer à Monsieur [REDACTED] une somme de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- le condamner aux entiers dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention.

Aux termes de l'article 1729 du Code civil, si le preneur n'use pas ainsi de la chose louée, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux suivant la destination qui leur a été donnée par le bail.

Le bail liant les parties contient une clause prévoyant que le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.

Il appartient au bailleur d'apporter la preuve de la violation de cette obligation et à la justice d'apprécier la pertinence des griefs ainsi que l'actualité et la gravité du manquement reproché, la résiliation éventuellement prononcée devant lui être proportionnée.

Le tribunal a relevé que seuls deux voisins avaient rapporté des comportements jugés anormaux de M. [REDACTED], alors que certains agissements, notamment en rapport avec l'utilisation abusive de la moto, étaient susceptibles d'occasionner des nuisances à l'ensemble de l'immeuble.

Le tribunal a également constaté que [REDACTED] ne faisait état de manière précise et circonstanciée que d'un incident survenu au cours de l'été 2013, insuffisant à justifier la résiliation du bail. Par ailleurs, aucun autre voisin immédiat de l'appartement de M. [REDACTED] n'était venu confirmer les affirmations de la seule [REDACTED] quant aux troubles relatés, alors pourtant que les parties admettaient que les appartements étaient particulièrement mal insonorisés. Le bailleur ne produisait en outre aucune pièce qui confirmerait ces affirmations, notamment un procès-verbal dressé par un huissier de justice ou les services de police constatant, même partiellement, les comportements reprochés à M. [REDACTED] ou aux occupants de son chef, le procès-verbal de l'huissier ne faisant état sur ce point d'aucun élément qu'il aurait personnellement constaté. Il n'était même pas produit de procès-verbaux des services de police qui confirmeraient une intervention suite à un appel des voisins immédiats de M. [REDACTED].

En conséquence, le tribunal a retenu que la preuve de troubles anormaux du voisinage, imputable à M. [REDACTED], et qui constituerait un manquement actuel, grave et caractérisé à ses obligations de locataire, n'était pas suffisamment rapportée.

[REDACTED] OPH demande l'infirmité du jugement en totalité. Il fait état de plusieurs lettres de [REDACTED]. Les griefs tiennent au bruit occasionné par la moto de Monsieur [REDACTED], à d'autres nuisances sonores telles que l'usage intempestif d'un home cinéma, et à la persistance de ces agissements.

[REDACTED] produit également un procès-verbal recueillant les témoignages de [REDACTED] et de [REDACTED]. Il rappelle que Monsieur [REDACTED] a reconnu les faits aux termes de l'accord signé entre les parties en présence d'un conciliateur.

Aussi, il demande la résiliation judiciaire du bail consenti à Monsieur [REDACTED], ainsi que son expulsion.

Monsieur [REDACTED] sollicite le rejet des demandes de l'appelant et la confirmation totale du jugement de première instance. Il soutient qu'[REDACTED] OPH ne rapporte pas la preuve des faits nécessaires au succès de sa prétention. Il indique que les pièces produites ne font pas la démonstration des troubles allégués et que les déclarations de [REDACTED] ne sont corroborées par aucun élément. Monsieur [REDACTED] assure ne pas avoir de système home cinéma et ne plus posséder de moto. Il maintient qu'aucun autre voisin ne se plaint des agissements rapportés, et que seule la sensibilité de [REDACTED] est en cause. L'intimé souligne enfin l'absence de tout rapport d'émissions sonores, de plainte pour nuisances diurnes ou nocturnes ou de demande d'expertise judiciaire.

Il apparaît que, pas plus en appel qu'en première instance, [REDACTED] OPH, qui ne produit aucun élément nouveau, ne démontre la violation par Monsieur [REDACTED] de son obligation légale et contractuelle de jouir paisiblement des lieux loués. La cour, adoptant entièrement les motifs du jugement, constate que les éléments de preuve de l'appelant sont tout à fait insuffisants ou sont contredits par les arguments pertinents de M. [REDACTED].

Le jugement sera donc entièrement confirmé et [REDACTED] OPH débouté de ses différentes demandes.

Le jugement ayant été confirmé sur le fond, il y a lieu de le confirmer également en ce qu'il a condamné [REDACTED] OPH aux dépens au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

[REDACTED] OPH ayant succombé dans ses demandes en cause d'appel, les dépens exposés devant la cour seront à sa charge et pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

S'agissant de la procédure d'appel, il apparaît équitable de condamner [REDACTED] OPH, tenu aux dépens, à payer, conformément à l'article 700 du code de procédure civile, à Monsieur [REDACTED] la somme de 2.000€ au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

CONFIRME le jugement déféré en toutes ses dispositions,

REJETTE l'ensemble des demandes d' [REDACTED] OPH,

y ajoutant, **CONDAMNE** [REDACTED] OPH à payer à Monsieur [REDACTED] la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE [REDACTED] OPH aux dépens d'appel qui seront recouvrés par les avocats dans les termes de l'article 699 du code de procédure civile.

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. [REDACTED], Président et par Mme [REDACTED], Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier,



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent arrêt à exécution. Aux Procureurs Généraux, aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
PAR LA COUR



Le président,

