

**Cour d'appel, Montpellier, 1re chambre C, 15 Novembre 2016 – n° 14/08262**

**Cour d'appel**

**Montpellier  
1re chambre C**

**15 Novembre 2016  
Répertoire Général : 14/08262**

X / Y

Contentieux Judiciaire

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1ère Chambre C

ARRET DU 15 NOVEMBRE 2016

Numéro d'inscription au répertoire général : 14/08262

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 SEPTEMBRE 2014

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

N° RG 14/000577

APPELANTS :

Monsieur Pascal V.

né le 29 Mai 1971 à [...]

de nationalité Française

[...]

[...]

[...]

représenté par Me Norddin H. substituant Me Marie pierre D. de la SCP D. & ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2015/1286 du 11/02/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de MONTPELLIER)

Association UDAF

[...]

[...]

représentée par Me Norddin H. substituant Me Marie pierre D. de la SCP D. & ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

INTIMEE :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER (ACM)

[...]

[...]

représentée par Me Hugo P., avocat au barreau de MONTPELLIER substituant Me Véronique N. de la SCP V. P.,N., G. ET ASSOCIES, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat postulant et plaidant

ORDONNANCE DE CLOTURE DU 20 Septembre 2016

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de Procédure civile , l'affaire a été débattue le 11 OCTOBRE 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre, chargé du rapport

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

Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre

Madame Nathalie AZOUARD, Conseiller

Madame Martine ROS, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Ouahiba BOUAZIZ faisant fonction de greffier

ARRET :

- contradictoire.

- prononcé 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 Monsieur Philippe GAILLARD, Président de chambre, et par Madame Sylvie SABATON, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*\*\*

Un bail à usage d'habitation a été consenti le 12 avril 2005 par l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, l'ACM, à Pascal V..

Des locataires voisins se sont plaints de nombreuses nuisances occasionnées par le locataire.

Par acte du 31 mars 2014, le bailleur a assigné Pascal V. pour obtenir la résiliation du bail et son expulsion, ainsi que sa condamnation au paiement de diverses sommes.

Le jugement rendu le 18 septembre 2014 par le tribunal d'instance de Montpellier énonce dans son dispositif :

- . Prononce la résiliation du bail.
- . Déclare Pascal V. occupant sans droit ni titre et ordonne son expulsion.
- . Fixe l'indemnité d'occupation mensuelle due à 300 € à compter de la résiliation du bail et jusqu'au départ effectif des lieux.
- . Condamne Pascal V. aux entiers dépens.
- . Dit n'avoir lieu à aucune condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
- . Ordonne l'exécution provisoire de la décision.
- . Déboute les autres demandes.

Le jugement retient que Pascal V. n'a pas satisfait à son obligation contractuelle d'usage paisible des lieux loués en occasionnant de nombreux troubles anormaux de voisinage et en refusant d'y mettre un terme.

Le jugement ne condamne pas le bailleur à reloger le locataire qui est à l'origine de l'échec des tentatives de gestion amiable de la difficulté.

M. Pascal V. a relevé appel du jugement par déclaration au greffe du 5 novembre 2014.

L'aide juridictionnelle a été accordée à Pascal V..

La clôture a été prononcée par ordonnance du 20 septembre 2016.

Les dernières écritures de Pascal V. ont été déposées le 2 février 2015.

Les dernières écritures de l'ACM ont été déposées le 21 avril 2015.

Le dispositif des écritures de Pascal V. énonce :

- . Infirmer le jugement du tribunal d'instance de Montpellier.
- . Débouter l'ACM de ses demandes.
- . Condamner à titre subsidiaire l'ACM au relogement de Pascal V..
- . Condamner l'ACM à payer la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Pascal V. expose qu'il existe un lien direct entre son état psychologique nécessitant qu'il soit placé sous le régime de la curatelle renforcée et les agissements qui lui sont reprochés.

Il soutient que la preuve des troubles de voisinage qui lui sont imputés n'est pas rapportée, et que ses agissements ont cessé au jour du prononcé de la décision, de sorte que la résiliation du bail n'est pas justifiée.

Il ajoute que son expulsion et le retour en hébergement d'urgence aurait un impact négatif sur son état psychologique, et réclame à titre subsidiaire un relogement à la charge de l'ACM.

Le dispositif des écritures de l'ACM énonce :

- . Statuer sur la régularité de l'appel de Pascal V., et le rejeter au fond.
- . Confirmer le jugement du tribunal d'instance de Montpellier.
- . Condamner Pascal V. à payer à l'ACM la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

L'ACM soutient que les troubles allégués sont attestés par les locataires voisins de Pascal V. et ont persisté malgré plusieurs tentatives de résolution amiable entre le bailleur et son locataire.

Elle rappelle que Pascal V. n'a pas respecté son obligation légale d'user paisiblement des locaux loués, et d'assurer une jouissance paisible aux locataires voisins.

## MOTIFS

### Sur la résiliation du bail

L'appelant ne critique pas les motifs du jugement de première instance en ce qu'il a retenu la preuve des troubles anormaux de voisinage dans les nombreuses pièces produites, notamment des attestations de voisins et une pétition datée du 8 mars 2013, un bilan social du mois d'avril 2014 confirmant des relations douteuses liées à un commerce illicite de cigarettes et d'alcool, que ce locataire n'est pas revenu à un usage paisible du logement malgré de nombreux rappels, refusant de mettre un terme à son activité et proférant des menaces à l'encontre d'un voisin de palier.

La cour ne peut écarter la conséquence de droit du trouble apporté à la tranquillité du voisinage au motif d'une situation de santé personnelle ayant entraîné la mise en l'uvre d'une mesure de curatelle en raison notamment d'une limite à la capacité de gestion et de prise de décision, et encore moins au motif qu'il serait lui-même victime d'un abus de faiblesse par ses fréquentations et que son négoce illicite lui permettrait de conserver un lien social très important pour lui.

Pascal V. prétend que les troubles auraient cessé et que les faits reprochés dans les attestations ne sont pas suffisamment démontrés.

Cependant, la cour constate dans le contenu d'un compte rendu de réunion du 27 février 2014 à laquelle participait celui-ci accompagné de son curateur éducateur spécialisé, que Pascal V. bien que prévenu des risques d'expulsion encourus a confirmé ne pas vouloir cesser son activité entraînant de nombreux allers et venues à toute heure du jour et de la nuit.

La poursuite de ce commerce à l'origine des troubles de voisinage est confirmée par le contenu d'un mail du 3 mars 2014 précisant que la cage d'escalier avait été vandalisée, par des témoins d'une bagarre nocturne dans le week-end du 15 et 16 mars 2014 et la dégradation de la porte d'entrée de l'immeuble, ainsi que par plusieurs attestations circonstanciées.

Il résulte également des pièces produites aux débats que le comportement anormal de Pascal V. est ancien au cours de ses logements successifs, que notamment son frère aujourd'hui décédé profitait d'un précédent logement pour organiser une activité de recel d'objets volés.

La cour confirme que le maintien de ce comportement incompatible avec une vie normale dans un immeuble collectif justifie la décision de résiliation du bail et d'expulsion par le jugement déféré.

### Sur les autres prétentions

Pascal V. ne donne aucun fondement légal à sa demande de condamnation de l'ACM à prendre en charge son relogement, le bailleur n'ayant pas d'obligation particulière au regard de l'état de santé effectivement fragile du locataire.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais non remboursables engagés en appel.

Pascal V. supportera la charge des dépens de l'appel.

**PAR CES MOTIFS**

La cour, statuant par arrêt contradictoire, par mise à disposition au greffe ;

Confirme dans toutes ses dispositions le jugement rendu le 18 septembre 2014 par le tribunal d'instance de Montpellier ;

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Pascal V. aux dépens de l'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

---

**Décision antérieure**

✚ TRIBUNAL D'INSTANCE MONTPELLIER 18 Septembre 2014 14/000577