

Cour d'appel, Versailles, 1re chambre, 2e section, 10 Mai 2016 – n° 15/02911

Cour d'appel

**Versailles
1re chambre, 2e section**

**10 Mai 2016
Répertoire Général : 15/02911**

X / Y

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 51A

1re chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 10 MAI 2016

R.G. N° 15/02911

AFFAIRE :

Michel G.

C/

SA IMOBILIERE 3 F

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 06 Mars 2015 par le Tribunal d'Instance de COLOMBES

N° chambre :

N° Section :

N° RG : 11-14- 603

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Emilie LE M.

Me Estelle F.-

L.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE DIX MAI DEUX MILLE SEIZE,

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

Monsieur Michel G.

né le 30 Décembre 1966 à [...]

de nationalité Française

[...]

[...]

représenté par Me Emilie LE M., Plaidant/Postulant, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 130

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2015/003785 du 15/06/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de VERSAILLES)

APPELANT

SA IMOBILIERE 3 F

prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège

N° SIRET : B55 214 153 3

[...]

[...]

représentée par Me Estelle F.-L., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 518 - N° du dossier 15/30

assistée de Me Hela K. de l'ASSOCIATION K. - C., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : A0220

-

INTIMEE

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 16 Février 2016, Monsieur Serge PORTELLI, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

M. Serge PORTELLI, Président,

Mme Claire MORICE, Conseiller,

Monsieur Thierry CASTAGNET, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Marie-Pierre QUINCY

FAITS ET PROCÉDURE,

Le 4 mai 2007, la société d'HLM LA RESIDENCE URBAINE DE FRANCE a donné à bail à Monsieur Michel G. et Madame Françoise G. un appartement sis [...] moyennant un loyer de 407,40€ à compter du 4 mai 2007.

Le 9 janvier 2009, la société d'HLM LA RESIDENCE URBAINE DE FRANCE a vendu et cédé le droit au bail de divers immeubles dont celui sis [...] à la société d'HLM IMMOBILIÈRE 3 F.

Madame Françoise G. est décédée le 30 janvier 2014.

Par acte d'huissier du 26 juin 2014 notifié le 16 octobre suivant, suite à des impayés et réclamations des voisins de Monsieur Michel G. pour nuisances sonores, la société d'HLM IMMOBILIÈRE 3 F l'a fait assigner devant le tribunal d'instance de Colombes, aux fins de constater que celui-ci n'usait pas du bien en 'bon père de famille', prononcer en conséquence la résiliation du bail et son expulsion subséquente, autoriser la société bailleuse à faire séquestrer les objets et mobiliers trouvés sur les lieux dans tel garde meuble ou réserve qu'il plaira aux frais et risques et périls du locataire, le condamner au paiement de 969,09€ au titre des loyers et charges impayés terme de mai 2014 inclus, sans préjudice des loyers et charges dus à la date de l'audience, fixer une indemnité mensuelle d'occupation au montant de la quittance locative à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la reprise effective des lieux et le condamner à son paiement.

A titre subsidiaire, la société bailleuse demandait que soit prononcée la résiliation judiciaire du bail pour non-paiement des loyers et charges, l'expulsion subséquente du locataire, l'autorisation pour la société bailleuse de faire séquestrer les objets et mobiliers trouvés sur les lieux dans tel garde meuble ou réserve qu'il plaira aux frais et risques et périls du locataire, sa condamnation au paiement de 969,09€ au titre du passif locatif, échéance de mai 2014 incluse, sans préjudice des loyers et charges dus à la date de l'audience, la fixation d'une indemnité mensuelle d'occupation au montant de la quittance locative à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la reprise effective des lieux, et la condamnation du locataire à son paiement.

En tout état de cause, la société d'HLM IMMOBILIÈRE 3 F demandait la condamnation Monsieur Michel G. au paiement de diverses sommes, à savoir 1000€ à titre de dommages et intérêts, 1000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, les dépens, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Monsieur G. concluait au débouté des demandes de la société bailleresse.

Par jugement contradictoire du 6 mars 2015, le tribunal d'instance de Colombes a :

-condamné Monsieur G. à payer à la SA IMMOBILIÈRE 3 F la somme de 710,59€ avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

-condamné Monsieur G. à payer à la SA IMMOBILIÈRE 3 F les loyers impayés du 1er septembre 2014 au jour du jugement, en deniers ou quittances,

-prononcé la résiliation du bail,

-ordonné l'expulsion de Monsieur G. et de tous occupants de son chef hors des lieux loués, avec au besoin le concours de la force publique et d'un serrurier, dans les conditions prévues par les articles L 412-1 et suivants, R 411-1 et suivants et R 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

-ordonné le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux selon les dispositions des articles L 433-2, L 433-2 et R 433-1 à R 433-7 du code de procédures civiles d'exécution, aux frais et risques de la personne expulsée en garantie de toutes les sommes qui pourront être dues,

-condamné Monsieur G. à payer à la SA IMMOBILIÈRE 3 F une somme mensuelle égale au montant du loyer, charges en plus, à titre d'indemnité d'occupation à compter du présent jugement, jusqu'à libération effective des lieux,

-débouté la SA IMMOBILIÈRE 3 F de sa demande de dommages et intérêts,

-condamné Monsieur G. à 800€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-débouté les parties de toute autre demande,

-condamné Monsieur G. aux dépens,

-ordonné l'exécution provisoire.

Monsieur Michel G. a interjeté appel du jugement par déclaration en date du 15 avril 2015.

Aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et prétentions, Monsieur Michel G. formule les demandes suivantes :

-infirmer le jugement du 6 mars 2015 rendu par le tribunal d'instance de Colombes et, statuant à nouveau,

-dire et juger que Monsieur Michel G. ne contrevient nullement à ses obligations contractuelles,

-débouter en conséquence la SA IMMOBILIÈRE 3 F de l'ensemble de ses demandes, et notamment de résiliation judiciaire du bail consenti le 4 mai 2007.

Aux termes de ses dernières écritures, auxquelles la Cour se réfère pour l'exposé de ses moyens et prétentions, la société IMMOBILIÈRE 3 F formule les demandes suivantes :

-confirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions,

-condamner Monsieur Michel G. à payer à la société IMMOBILIÈRE 3 F la somme de 491,26€ au titre des loyers et chargés impayés au terme de septembre inclus,

-débouter Monsieur Michel G. de toutes ses demandes, fins et conclusions contraires,

-condamner Monsieur Michel G. à payer à la société IMMOBILIÈRE 3 F la somme de 1.000€ par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner Monsieur Michel G. aux entiers dépens, lesquels seront directement recouvrés, pour ceux la concernant, par Maître Estelle F.-L. conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

La clôture a été ordonnée le 17 décembre 2015.

MOTIFS

Jugement et arguments des parties

Par jugement du 6 mars 2015, le tribunal d'instance de Colombes a, sous bénéfice de l'exécution provisoire, accueilli la demande de la société bailleresse et résilié judiciairement le bail aux motifs que celle-ci justifiait de troubles sonores commis par la famille de Monsieur G. depuis de nombreuses années causant des dommages à ses voisins. Il a précisé que ces troubles n'avaient nullement cessé au décès de Madame G. comme le démontrait les justificatifs ultérieurs, ajoutant que le locataire n'avait pas changé son comportement malgré les diverses doléances de la société bailleresse et de ses voisins. Il a en conséquence prononcé l'expulsion de Monsieur G. ainsi que la séquestration de son mobilier.

Il a toutefois rejeté la demande de dommages et intérêts de la société bailleresse aux motifs que celle-ci ne justifiait pas d'un préjudice.

Enfin, le tribunal a condamné le locataire au paiement de diverses sommes à savoir 710,59€ avec intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation au titre du passif locatif dont justifiait la société bailleresse, les loyers impayés du 1er septembre jusqu'au jour du jugement, une indemnité d'occupation d'un montant égal au montant du loyer et charges jusqu'à libération complète des lieux, 800€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les dépens.

Monsieur Michel G. demande l'infirmité du jugement du 6 mars 2015 aux motifs que la société bailleresse ne démontre pas que le trouble est actuel. Il soutient n'être redevable d'aucune somme puisque la quittance de loyer de juin 2015 fait apparaître la dette locative de 1.359,67€ mais cette somme correspondrait au loyer de juin 2015 (415,23€), et aux sommes mises à sa charge au titre de l'article 700 du code de procédure civile (800 €) et des dépens.

La société IMMOBILIÈRE 3 F demande la confirmation du jugement en toutes ses dispositions aux motifs qu'elle verse aux débats les justificatifs démontrant que le trouble sonore commis par la famille G. perdure depuis de nombreuses années, qu'il est toujours d'actualité et ce malgré ses diverses mises en demeure et plaintes des voisins. De plus, elle demande la condamnation de Monsieur Michel G. à verser la somme de 491,26€ au titre du passif locatif, sans préjudice des loyers et charges dus à la date de l'audience.

A titre subsidiaire, elle demande la résiliation judiciaire du bail pour impayés, versant aux débats le relevé de compte démontrant que la dette locative s'élève à la somme de 491,26€ terme de septembre inclus.

Sur la résiliation du bail suite au trouble de jouissance

Aux termes de l'article 1184 du code civil : 'la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances'.

L'article 1728 du code civil dispose que : 'le preneur est tenu de deux obligations principales: 1° 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; 2° de payer le prix du bail aux termes convenus'.

Enfin, l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire est obligé: 'd'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location'. Par ailleurs, cette obligation est reprise à l'article 8 A des conditions générales du bail.

En l'espèce, la société IMMOBILIÈRE 3 F justifie de manquements graves et répétés de Monsieur Michel G. justifiant la résiliation judiciaire du bail.

En effet, elle verse aux débats les doléances des voisins de Monsieur Michel G., se plaignant de troubles sonores dès 2009, ainsi que les divers rappels à l'ordre qu'elle a adressés au locataire.

Ainsi, dans un courrier du 16 juillet 2009, Monsieur et Madame M., dont le logement est situé en dessous de celui de Monsieur Michel G. font état de la situation à leur bailleur : 'ce dont nous reprochons à ce foyer à présent dans lieux, c'est d'être constamment incommodé par des bruits à répétition provenant de chez eux tels que des fauteuils et autre mobilier déplacés sans précaution, qui à défaut d'avoir des patins sous ces meubles, engendrent des bruits secs vraiment désagréables. De plus, ce sont des objets qui tombent, des enfants sautent et parfois lourdement, courent, crient rigolent, en fait une cour de récréation. Dans la cuisine ce sont des tabourets ou chaises que l'on traîne pour s'asseoir ou se lever, ce qui occasionne des sons stridents, pénibles à supporter. Lorsqu'ils utilisent un pilon servant à écraser certaines denrées dans un mortier, cela se fait sans se soucier le moins du monde du vacarme qu'ils font supporter aux voisins alors que tout cela pourrait être évité (...). A l'heure où je tape cette lettre, il est 0h15, nous venons de frapper au mur en raison du bruit qu'ils font à cette heure et cela peut durer jusqu'à 3h du matin'.

Suite à ce courrier, la société IMMOBILIÈRE 3 F a écrit le 28 juillet 2009 à Monsieur et Madame G.: 'des doléances nous parviennent de votre voisinage pour tapage nocturne. Afin de préserver la quiétude de l'ensemble des résidents de notre immeuble, d'appliquer les clauses stipulées dans votre contrat de location et de faire en sorte que la vie en communauté soit supportable, nous vous demandons de faire preuve de compréhension et d'attention afin d'éviter que ces faits se reproduisent'.

Puis, le 20 mai 2010, Monsieur et Madame M. écrivaient de nouveau à leur bailleur : 'A ce jour, ce qui persiste et que nous subissons quotidiennement et qui pourrait être évité en prenant de simples précautions, ce sont des déplacements sans ménagement de lits, de chaises, de fauteuils et cela dès 6h30 le matin alors que nous nous reposons encore. Lorsque les enfants sont dans l'appartement, ils courent, des objets tombent, ils sautent en retombant lourdement, tout cela résonne, ce qui est très éprouvant pour nous qui vivons en-dessous (...). Pas plus tard que le jeudi 13 mai 2010, il était 22h30, alors que nous étions dans notre chambre, un problème a éclaté au-dessus. Cela a été dramatique; il y a eu de violentes bousculades, des cris épouvantables. Nous étions à deux doigts d'appeler d'urgence la police'.

Le 2 juin 2010, la société bailleuse a alors mis en demeure Monsieur et Madame G. de faire cesser ces troubles: 'vos voisins se plaignent des troubles que vous créez à savoir le bruit incessant provenant de votre logement et qui se prolonge régulièrement jusqu'à une heure très avancée dans la nuit. Nous vous mettons en demeure de rétablir la situation afin de cesser les troubles. Nous vous rappelons que votre contrat de location stipule expressément une obligation de jouissance paisible que nous ne remplissez pas. En conséquence, et à défaut de changement de situation, nous serons en droit de demander au Tribunal la résiliation de votre bail et votre expulsion'.

Toutefois, les troubles n'ont pas cessé comme en témoigne une lettre de Monsieur et Madame M. du 15 juin 2010 à la société IMMOBILIÈRE 3 F. Ils font état : 'qu'il n'y a toujours pas d'amélioration concernant la famille

G./Youane située au-dessus de notre appartement (...). Arrivé à ce jour, les troubles persistent et il y a de nouveau le bruit de pilon leur servant à écraser certaines denrées dans un mortier. Nous vous assurons sur l'honneur que cette situation est très éprouvante pour nous qui vivons en-dessous et porte atteinte à notre tranquillité'.

Madame F., dont le logement se situe au-dessus de celui de Monsieur G. a joint sa signature à un courrier de Monsieur et Madame M. du 2 janvier 2013, afin d'attester que ces troubles la concernaient aussi.

Monsieur M. a effectué une déclaration de main courante le 3 janvier 2013 afin de faire état que : 'depuis plusieurs années j'ai des problèmes de voisinage avec mes voisins du dessus, la famille G. au 2ème étage porte 11, en raison du bruit incessant. A savoir des bruits de chaises, objets qui tombent fréquemment, enfants qui courent, sautent et crient'.

Puis, dans une lettre du 8 janvier 2013, Monsieur et Madame M. demandèrent à leur bailleur d'agir concernant ces nuisances sonores.

Ils écrivirent le 10 février 2013 au Maire de Colombes pour faire état de ces troubles, rappelant que la famille G. se moquait des avertissements de la société bailleresse. Le 8 mars 2013, l'adjointe au Maire déléguée à l'Habitat et au Logement leur a répondu qu'elle ne pouvait agir, ces problèmes de voisinage relevant essentiellement du domaine privé.

Le 10 février 2014, Monsieur M. a effectué une déclaration de main courante: 'mon voisin du dessus se nommant G. Michel a perdu un proche le 31 janvier 2014. Suite à cela, des femmes se trouvant dans l'appartement ont eu un comportement désagréable. Elles se sont mises à hurler dans l'appartement provoquant un trouble de voisinage. Suite à cela, j'ai appelé la Police Municipale qui est venue et qui est allée les voir pour leur demander de se calmer. Après le passage de la Police Municipale, les faits ont continué. Le 8 février 2014, en fin de journée, des gens de couleurs sont arrivés chez Monsieur G.. A ce moment là, ils se sont mis à faire la fête avec un comportement complètement contraire au comportement des personnes dans l'appartement de Monsieur G.. J'ai donc appelé la Police Nationale qui s'est déplacée vers 3h00. La Police Nationale a bien constaté les faits et a procédé à l'établissement de procès-verbaux envers les personnes se trouvant au domicile de Monsieur G.. Les personnes ont continué quand même à faire la fête après le passage de la police, malgré tout, comme si elles ne prenaient pas la loi au sérieux.'

De même, le 16 février 2014: 'ce jour je viens faire de même en raison de la perpétuation des hurlements et des coups contre le sol et les murs qui ont eu lieu le 15 février 2014 dans l'après-midi (...) Les bruits ont persisté jusqu'à 5heures du matin et ont repris à 9heures ce matin pour finir vers midi'.

Ainsi que le 23 février 2014 'pour la perpétuation des nuisances à savoir: voix très forte, déplacement de mobilier (lit, chaise, objet)'.

Par ailleurs Monsieur M. a déposé plainte à l'encontre de Monsieur G. le 24 février 2014 pour 'tapages nocturnes et diurnes répétés provenant de son appartement situé au-dessus du notre (...) portant gravement atteinte à ma tranquillité et celle de ma famille'.

Le 4 mars 2014, Madame P., voisine de Monsieur G. a déposé une plainte auprès du Procureur de la République pour 'tapage nocturne répété depuis des mois', y joignant la signature de Monsieur et Madame M., Madame F., et Madame D. (elle aussi étant voisine de la famille G.).

Le 7 mars 2014, Monsieur et Madame M. ont de nouveau alerté la société IMMOBILIÈRE 3 F sur le comportement de leurs voisins, et l'ont informée de leurs démarches effectuées auprès du Procureur ou de la police. Madame D. joignait sa signature à leurs doléances.

Le 15 mars 2014, Monsieur M. a effectué une déclaration de main courante pour 'continuité des tapages nocturnes, à savoir déplacements de chaises, de tables, paroles à hautes voix, rigolades et claquements de portes, cela débuté à 22heures et a fini vers 2heures du matin. J'ai appelé la police nationale par deux fois

vers zéro heures et une heure et malheureusement les effectifs n'ont pu se déplacer immédiatement étant engagés sur des interventions'.

Le 19 mars 2014, l'amicale des locataires a écrit à la société bailleuse afin de l'informer que : 'Monsieur M. qui habite au 1er étage m'a téléphoné ce jour c'est de pire en pire, ça n'arrête pas que des va et vient et surtout le bruit tous les jours et le week-end (c'est pire). Merci de voir ce problème récurrent et infernal pour les autres locataires, en leur adressant un courrier pour leur signaler qu'ils sont dans des logements sociaux et qu'ils doivent respecter leurs voisins (...) Madame P. qui habite au 2ème en face de chez Monsieur G. a été agressée samedi soir par des gens qui étaient chez Monsieur G. et elle a été déposer plainte. Monsieur G. dit qu'il n'en a rien à faire des plaintes et qu'il fait ce qu'il veut chez lui'.

Le 1er avril 2014, Monsieur et Madame M. attiraient l'attention de leur bailleur sur ces troubles, y joignant la signature d'autres voisins en attestant à savoir Madame F., Madame D., et Madame P.: 'A ce jour le tapage diurne et nocturne persiste, à savoir, des déplacements de chaises, tables déplacées sans aucune précaution, de conversations à hautes voix, d'objets qui tombent fréquemment, des coups de pilon servant à écraser des denrées alimentaires dans un mortier. Un enfant qui cours, saute dans l'appartement, bruits de personnes qui marchent avec des chaussures. Cela a recommencé le samedi 1 mars de 20h à 7h du matin, le vendredi 14 mars de 22h à 2h du matin, le samedi 22 mars de 17h à 23h avec une reprise à 7h le lendemain, le samedi 29 mars de 18h à 1h du matin.'

Par ailleurs, Madame P. a déposé une nouvelle plainte auprès du Procureur de la République le 1er avril 2014 pour 'tapages nocturnes depuis des mois et agression verbale le 15 mars 2014 à 1h30 du matin'.

Le 8 avril 2014, Monsieur M. a effectué une déclaration de main courante dans laquelle il : 'informe que suite à mes précédentes mains courantes contre le nommé Monsieur G. Michel, il y a eu de nouveaux incidents. En effet, depuis le 31.01.2014, nous sommes particulièrement incommodés par les nombreux tapages diurnes et nocturnes, en provenance de l'appartement situé au-dessus du notre au deuxième étage porte n°11. Ce comportement désinvolte se produit chaque week-end. Dernièrement, le samedi 5 avril 2014, vers 16h30, des invités sont arrivés dans le logement de Monsieur G.. Après la venue des invités, il y a eu beaucoup de bruit, à savoir des chaises qui étaient traînées avec de nombreux coups sur le plancher, des portes qui claquaient brutalement. Par ailleurs, il y a eu des paroles à hautes voix. Cette situation s'est poursuivie jusque tard dans la nuit. Excédés par ce vacarme, nous avons fait appel à la police de Colombes. Malheureusement, la police n'a pu se déplacer. La situation a duré jusqu'à 3heures du matin'.

De même le 22 avril 2014, faisant part de ce que: 'il y a encore eu des incidents. En effet, le vendredi 11 avril 2014, vers 13h30 sont arrivés chez lui des gens de couleur, peu de temps après, il y a eu des bruits insupportables, chaises déplacées brutalement, renversées avec des cris, des lamentations de voix de femmes, ce comportement avait déjà eu lieu et signalé lors de ma main courante. Ce n'est que vers 23h que les bruits ont cessé. Le samedi 12 avril, vers 16h30 les bruits ont repris cela a duré très tard, car excédés nous avons fait appel à la police municipale de Colombes à 1h du matin. Elle n'a pu venir qu'à partir de 2h20. Le dimanche 13 avril, cela a continué comme si de rien n'était. Le lundi 14 avril dès 7h20 du matin, alors que nous n'étions pas encore levés, nous avons essuyé un tapage de meubles déplacés associés à de hautes voix sans interruption jusqu'à 9h, car tous les gens sans exception qui étaient présents dans cet appartement ont quitté les lieux à ce moment, depuis le 31 janvier 2014 nous avons encaissé leur façon de faire durant 11 week-end.'

Le 28 avril 2014, Monsieur et Madame M. écrivaient de nouveau à la société, joignant la signature de Madame D. et Madame P. pour l'informer que : 'à ce jour le tapage diurne et nocturne persiste, à savoir qu'à compter du samedi 5/04/2014 au 14/04/2014, c'est de pire en pire, ça n'arrête pas, que des va et vient dans les couloirs et surtout le bruit tous les jours et le week-end (c'est pire). Nous subissons des bruits de personnes qui marchent avec des chaussures, des portes qui claquent brutalement, des cris et des lamentations de femmes, des enfants qui tapent contre le sol, qui sautent, courent, crient, des chaises déplacées sans aucune précaution, renversées, traînées avec des coups portés au sol. Des conversations à haute voix, des coups de pilon servant à écraser des denrées alimentaires dans un mortier. Celle-ci a atteint un tel paroxysme que leur comportement a dépassé le cadre de notre logement, en effet, les invités de ce

locataire squattent même les parties communes (palier et escalier de service) avec des tables et des chaises. Vous ignorez à quel point nous avons dû supporter depuis 2007 jusqu'à ce jour cette situation. Nous sommes excédés. Ces bruits ont recommencé le samedi 5 avril 2014 de 16h30 à 3h du matin, le vendredi 11 avril 2014 de 13h30 à 23h, le samedi 12 avril 2014 de 16h30 à 2h20 du matin, et le lundi 14 avril de 16h20 à 9h20 du matin'.

Le 2 mai 2014, la société bailleuse a fait délivrer à Monsieur G. une sommation de faire cesser les troubles de voisinage : 'Il apparaît que le voisinage se plaint de troubles répétés causés par des bruits incessants et qui se prolongent jusqu'à des heures très avancées dans la nuit. Que ces problèmes de nuisance perdurent depuis 2007 et n'ont cessé de s'accroître. Que la société requérante vous a adressé deux mises en demeure le 28 juillet 2009 et 2 juin 2010. Qu'en dépit de ces mises en demeure, vous n'avez pas cessé les troubles de voisinage qui vous sont reprochés. Que ce comportement a contraint vos voisins à signaler cette situation auprès de la Mairie de Colombes, au commissariat de Colombes et ont déposé une plainte auprès de Monsieur le Procureur de la République de Nanterre. Par conséquent, je vous fais sommation de cesser immédiatement et sans délai les troubles de voisinage. Je vous rappelle les dispositions de l'article 8 A du contrat de location qui dispose que 'le locataire s'engage à habiter paisiblement les lieux loués'. Vous rappelant que faute de déférer à la présente sommation, la société requérante pourra demander au tribunal d'Instance de Colombes la résiliation du bail et votre expulsion'.

Toutefois, les nuisances ont perduré au regard de la lettre de Monsieur et Madame M. du 2 juin 2014 dans laquelle ils font part à la société IMMOBILIERE 3 F de ce que la famille de Monsieur G. continue : 'à faire du tapage diurne et nocturne comme si de rien n'était et sans se préoccuper le moindre du monde de la gêne occasionnée et à ne pas respecter le règlement du contrat de location (...) Des bruits inutiles et agressifs provoqués par leur comportement désinvolte, à savoir comme d'habitude des bruits très gênants qui se répètent fréquemment tout au long de la journée et même très tard le soir et jusqu'aux alentours de 4h35 du matin. Ces bruits provoqués directement ou par l'intermédiaire d'objets qu'ils possèdent, comme des claquements de porte, des personnes qui parlent à voix haute, d'objets qui tombent et parfois lourdement sur le sol, d'enfants qui sautent, crient, courent et donnent des coups de pieds au sol et ce jusque sur le palier, descendent les escaliers de service avec des patins à roulettes, des coups de chaises et de tables portés au sol ainsi que d'autres mobiliers traînés et déplacés sans aucune précaution, d'une voix masculine parlant à haute voix par la fenêtre grande ouverte avec le téléphone portable'.

Puis dans un courrier du 9 juillet 2014: 'les nuisances sonores provenant de l'appartement du 2ème étage, porte 11 perdurent (...) à savoir d'objets qui tombent et parfois lourdement sur le sol, des portes qu'ils ouvrent et ferment violemment, d'une enfant qui saute, crie, cours et donne des coups de pieds au sol, des chaises et des tables traînées et cognées au sol ainsi que d'autres mobiliers déplacés sans aucune précaution (...) D'autre part depuis fin juin, des personnes parlent à haute voix, traînent et cognent des chaises, ouvrent et ferment brusquement la porte de la chambre, déplacent du mobilier de bureau et utilisent du matériel informatique jusqu'à 3 à 4h du matin ce qui aggrave la situation déjà existante. Nous avons appelé la Police Nationale du commissariat de Colombes le 9/07/2014 à 2heures du matin pour tapage nocturne, les forces de l'ordre sont intervenues peu de temps après mon appel pour faire cesser le trouble de voisinage, malgré leur intervention, les nuisances sonores ont continué comme si de rien n'était'.

Le même jour, Monsieur M. a déposé une main courante rappelant que: 'Le mercredi 3 juillet 2014, aux alentours de 2h, j'ai fait intervenir les fonctionnaires de la Police Nationale afin qu'ils constatent les bruits effectués par mes voisins. Les fonctionnaires de police se sont transportés chez mes voisins sans plus de précisions mais après leur départ le tapage n'a pas cessé.'

Suite au jugement de première instance, les troubles ont perduré comme en témoigne la lettre de Monsieur et Madame M. du 3 juillet 2015: 'j'attire à nouveau votre attention sur les incivilités et le non respect de la famille G. à savoir, qu'à ce jour, la situation est récurrente. A titre informel, nous avons appelé la police nationale du commissariat de Colombes, le mardi 5 mai 2015 à 2h du matin et le jeudi 28 mai entre 0h et 1h du matin pour des nuisances sonores répétitives. Les forces de l'ordre ont interphone chez la famille G. 2ème étage, porte 11, mais ils n'ont pas répondu, les nuisances sonores ont continué jusqu'aux alentours de 2h-3h du matin. Ils ont réitéré le samedi 27juin jusqu'à 4h30 du matin.'

Ainsi que celle du 10 septembre 2015, dans laquelle ils ont attiré de nouveau l'attention de la société bailleuse afin de demander où en était la procédure d'expulsion: : 'Pour information, nous avons appelé une fois de plus la Police Municipale de Colombes le lundi 7 septembre 2015 vers 1 heure du matin pour non respect et atteinte à la tranquillité du voisinage. Cette famille se livre entre autres toutes les nuits jusqu'à 3-5h du matin à provoquer des nuisances sonores (fonctionnement d'une télévision à fort volume, des déplacements de chaises et meubles)'.

Au regard de l'ensemble de ces éléments il apparaît donc que ces nuisances sonores sont graves et répétées dans le temps. Le locataire n'a pas modifié son comportement malgré les diverses mises en demeure de la société bailleuse et les demandes de ses voisins. Au contraire, les plaintes se rapprochent dans le temps ce qui démontre que les troubles sont de plus en plus fréquents.

Enfin, ces troubles sont actuels eu égard aux lettres de Monsieur et Madame M. datant des 3 juillet 2015 et 10 septembre 2015 faisant état de sa persistance.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du bail, l'expulsion subséquente de Monsieur G. et de tout occupant de son chef, statué sur les meubles, fixé l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des charges et condamné Monsieur G. à son paiement jusqu'à la libération complète des lieux.

Sur le passif locatif

La société IMMOBILIÈRE 3 F verse aux débats un relevé de compte locatif d'octobre 2015 faisant état de la dette de Monsieur Michel G. d'un montant de 491,26€. Ce relevé n'est pas contesté par le locataire puisqu'il critique uniquement le relevé de juin 2015.

Monsieur Michel G. est en conséquence condamné à verser à la société IMMOBILIÈRE 3 F la somme de 491,26€ au titre de sa dette locative.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a condamné Monsieur Michel G. au paiement du passif locatif, mais réformé concernant le quantum eu égard à l'actualisation des sommes.

Sur les frais et dépens

Le jugement ayant été confirmé pour partie, il le sera également en ce qu'il a condamné Monsieur Michel G. à payer 800€ à la société IMMOBILIÈRE 3 F au titre des frais irrépétibles et mis les dépens à sa charge.

Monsieur Michel G. ayant succombé en ses demandes d'appel, il sera condamné aux dépens d'appel.

Il apparaît équitable de condamner Monsieur Michel G., tenu aux dépens d'appel, conformément à l'article 700 du code de procédure civile, à verser à la société IMMOBILIÈRE 3 F la somme de 500€ au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement et contradictoirement,

-confirme le jugement du tribunal d'instance de Colombes du 6 mars 2015 en toutes ses dispositions sauf concernant le quantum du passif locatif,

-déboute Monsieur Michel G. de l'ensemble de ses demandes,

- statuant de nouveau,

-condamne Monsieur Michel G. au paiement de 491,26€ au titre du passif locatif,

-y ajoutant, condamne Monsieur Michel G. au paiement de 500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens d'appel dont distraction pour ceux la concernant, au profit de Maître Estelle F.-L., conformément aux dispositions 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. Serge PORTELLI, Président et par Madame QUINCY, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,

Décision antérieure

⚡ Tribunal d'Instance COLOMBES 6 Mars 2015 11-14- 603