

LES COMMENTAIRES DE DECISIONS DE JUSTICE DU CIDB



Fiche n° 16 : L'expulsion du locataire bruyant et violent

Arrêt de la Cour d'appel de Paris du 3 mars 2016 (RG n° 13/08361).

La notion de trouble de jouissance recouvre, dans la location d'un logement, deux situations différentes :

- Celle où le bailleur ne permet pas au preneur de jouir paisiblement de son logement ;
- Celle où le preneur pose des problèmes importants à ses voisins et au bailleur du fait de dégradations, nuisances, ou, plus généralement, de comportements contraires aux prescriptions du bail et du règlement de copropriété.

Aux termes de l'article 1728 du Code civil, « 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 ».

Lorsque la première de ces obligations n'est pas respectée, on parle d'abus de jouissance du preneur, abus que le bailleur a l'obligation de faire cesser dans l'intérêt des voisins.

L'arrêt de la Cour d'appel de Paris, reproduit ci-dessous, confirme la résiliation judiciaire d'un bail d'habitation du fait de troubles de voisinage correspondant à des nuisances sonores, cris, insultes et incivilités.

Il rappelle que l'article 1728 du Code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille et qu'il ne doit rien faire qui soit de nature à troubler la jouissance et la tranquillité de ses colocataires et ne pas avoir de comportement agressif envers son bailleur ou les autres occupants de l'immeuble.

I. Présentation de l'affaire

A. - Les faits

Un bail avait été conclu, le 29 janvier 2010, entre l'OPHLM du Val-de-Marne, devenu Valophis Habitat, et Madame Frédérique L.

Par de nombreux courriers, le bailleur avait mis en demeure sa locataire de cesser ses troubles de jouissance, générés de jour comme de nuit et qui perturbaient gravement la tranquillité des voisins.

Compte tenu de la persistance des troubles, Valophis Habitat avait fini par assigner Madame Frédérique L. devant le Tribunal d'Instance de Charenton en résiliation judiciaire du bail.

B. - La procédure

Par jugement du 19 mars 2013, le tribunal avait prononcé la résiliation du bail et, déclarant Madame Frédérique L. occupante sans droit ni titre, lui avait imposé de libérer les lieux volontairement ou par l'assistance de la force publique, si besoin était.

La juridiction de première instance avait condamné également la locataire à une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer. Elle avait cependant débouté Valophis Habitat de sa demande de dommages et intérêts.

Madame Frédérique L. interjeta alors appel devant la Cour de Paris, lui demandant d'infirmier le jugement rendu, sauf sur le dernier point et, de manière reconventionnelle, de condamner Valophis Habitat à lui verser la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts. Par de nouvelles conclusions en date du 2 décembre 2015, elle demandait en outre 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du CPC ainsi qu'un délai pour libérer les lieux.

En réplique, Valophis Habitat réclamait à la Cour de déclarer irrecevables les conclusions de Madame Frédérique L. envoyées la veille de la clôture des échanges de conclusions, en violation du principe du contradictoire. Le bailleur concluait par ailleurs, sans surprise, à la confirmation du jugement déféré en toutes ses dispositions (sauf celle le déboutant de sa demande de dommages et intérêts), à une condamnation de 3 000 € à ce titre, 2 000 € sur le fondement de l'article 700 et au paiement de 1 374,90 € au titre des loyers.

C. - La décision du juge

Le 3 mars 2016, la Cour d'Appel de Paris a confirmé le jugement déféré en ses dispositions relatives à la résiliation du bail, à l'expulsion et à la fixation de l'indemnité d'occupation.

Elle a déclaré irrecevables les conclusions signifiées et les pièces communiquées par Madame Frédérique L. le 2 décembre 2015. Elle l'a condamnée à verser, à Valophis Habitat, la somme de 1 374,90 €, au titre de loyers, 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux dépens de **première** instance et d'appel, le bailleur étant par ailleurs débouté une nouvelle fois de sa demande de dommages-intérêts.

II. Observations

La Cour d'Appel de Paris rappelle l'obligation qui incombe au locataire ou preneur, en plus du paiement du loyer, d'user de la chose louée raisonnablement **(A)**. Elle souligne aussi implicitement que, confronté aux comportements nuisibles pour les voisins d'un de ses locataires, le propriétaire-bailleur a l'obligation de prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser l'abus de jouissance **(B)**.

A) L'obligation du locataire ou preneur d'user de la chose raisonnablement

L'article 1728 rappelle au locataire ou preneur son obligation d'user de la chose louée raisonnablement. En conséquence, le locataire ne doit pas causer de nuisances troublant la tranquillité de ses voisins.

Plus largement, le locataire doit respecter les clauses du bail concernant l'occupation paisible du logement.

En l'espèce, Madame Frédérique L. avait l'obligation d'user de son studio raisonnablement et ne pas causer de trouble anormal à ses voisins. Les nuisances sonores et le tapage nocturne sont considérés comme une inexécution d'obligation issue des dispositions de l'article 1728.

Le trouble anormal de voisinage peut être démontré indépendamment de toute faute par la preuve d'un trouble « excédant les inconvénients normaux de voisinage » et d'un préjudice en liaison directe avec ce trouble. Il doit être continu, c'est-à-dire permanent, durable ou répétitif. La notion est laissée à l'appréciation des juges du fond et dépend du contexte local (le chant matinal d'un coq à la campagne ne sera pas nécessairement anormal, par exemple). La notion peut jouer dans n'importe quel contexte que les liens de voisinage soient ceux d'une copropriété ou pas.

A titre d'exemple, la Cour d'Appel d'Agen a qualifié de troubles anormaux de voisinage « *les troubles constitués par des claquements de volets métalliques et des bruits de moteur excédant les inconvénients normaux du voisinage, non pas en raison de leur nature mais parce qu'ils étaient occasionnés de manière excessive et sans nécessité par leur auteur qui, notamment, faisait claquer violemment ses volets à six heures trente le matin, de telle façon qu'il troublait le sommeil de sa voisine et des enfants dont celle-ci avait la charge en sa qualité d'assistante maternelle et de mère de famille, ou laissait tourner le moteur de sa voiture même en été.* » (Cour d'appel d'Agen, 1^{ère} chambre, 16 janvier 2001, R.G. n° 98/01.795).

Dans l'arrêt ci-dessous reproduit, la Cour d'appel de Paris a estimé que les nuisances sonores, cris, insultes et incivilités de Madame Frédérique L. constituaient des troubles particulièrement

graves en ce qu'ils nuisaient considérablement à la tranquillité voire à la santé de ses voisins et étaient générateurs d'un climat de tension dans l'ensemble immobilier. Ils constituaient ainsi pour elle « des troubles dépassant les inconvénients normaux de la vie quotidienne dans un immeuble collectif ».

La jurisprudence civile qualifie, en fonction des faits de l'espèce, d'inconvénients anormaux de voisinage :

- des bruits intempestifs (Cass. soc., 24 juin 1948) ;
- des chants (Cass. soc., 8 juin 1956) ;
- le tapage (diurne ou nocturne) et les odeurs nauséabondes (Cass. 3^{ème} civ., 21 nov. 1995) ;
- ou encore des hurlements et querelles incessantes (C.A. Rouen, 1^{ère} ch. civ., 26 juin 1991, OPAC c/ Prieur).

B) L'obligation du propriétaire-bailleur de prendre toutes mesures nécessaires pour faire cesser l'abus de jouissance

L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs déclare : « *Après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.* »

Les voisins victimes des nuisances sonores ou de tapage nocturne peuvent en effet attaquer le locataire en justice mais aussi le propriétaire du logement, dans le cadre d'une action distincte. Le propriétaire bailleur ne doit ainsi pas rester inactif mais répondre du comportement de son locataire et faire cesser les nuisances constatées.

Dans un arrêt du 25 avril 2006, la Cour d'appel d'Agen a ainsi estimé : « *en vertu du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage, la victime d'un trouble anormal de voisinage qui trouve son origine dans un immeuble donné en location, peut en demander réparation aux propriétaires indépendamment de toute faute de la part de ce dernier. C'est donc à juste titre que le premier juge a retenu l'existence du préjudice subi par ce dernier et provenant de l'immeuble contigu de l'appelant, celui-ci ne pouvant pas sérieusement contester ne pas avoir été informé des troubles créés par ses locataires. Il sera donc tenu à indemniser les dommages subis par l'intimé jusqu'à la période à partir de laquelle il a pris toute mesure pour parvenir à l'expulsion de ses locataires.* »

Dans l'espèce reproduite ci-dessous, le propriétaire-bailleur, Valophis Habitat, avait adressé plusieurs courriers de mise en demeure à Madame Frédérique L. pour lui demander de cesser les troubles de jouissance dont elle était à l'origine de jour comme de nuit, perturbant ainsi la tranquillité de ses voisins.

De nombreuses pétitions et témoignages des voisins de Madame Frédérique L. affirmaient que ces voisins subissaient de sa part de violents tapages nocturnes sous la forme de « *dizaines de coups très violents et méthodiquement répété presque toutes les heures, de 1 h à 9 h du matin* ». Dans de nouvelles pétitions, les voisins de la locataire relataient que le problème de nuisance n'avait pas trouvé de solution mais que le comportement de Madame Frédérique L. s'était

aggravé, « les coups violents qu'elle [portait] la nuit sur le plafond et les murs étant accompagnés depuis plus d'un mois, de hurlements, d'insultes et de vociférations ».

Face aux preuves de nuisances présentées par Valophis Habitat devant le Tribunal d'Instance de Charenton puis devant la Cour d'appel de Paris, les juges du fond, en première instance comme en appel ont ainsi accédé à la demande de résiliation judiciaire du bail, seule à même de mettre un terme aux agissements de Madame Frédérique L.

Conclusion :

Le comportement exagérément bruyant et agressif du locataire peut ainsi constituer, à lui seul, un manquement à son obligation de jouissance paisible et justifier la résiliation du bail à la demande du propriétaire bailleur. Celui-ci est dans l'obligation d'agir pour obtenir cette résiliation et l'expulsion qui s'ensuit.

Les tapages diurnes ou nocturnes du locataire sont en général sanctionnés par une résiliation, du bail, surtout lorsque ce locataire, dûment mis en demeure, ne modifie pas son comportement (C.A. Dijon, 1^{ère} ch., 26 mai 2000, Akdag c/ Office public municipal d'HLM de Macon ; C.A. Montpellier, 2^{ème} ch. A, 1^{er} févr. 2000, Suirault c/ OPAC de Montpellier).

Les invectives du locataire envers les passants ou les violences physiques ou verbales contre le bailleur ou les autres locataires peuvent également constituer la cause de résiliation du bail (Cass. 3^{ème} civ., 3 juin 1992).

Par ailleurs, la Cour d'appel de Caen a jugé que l'état psychique du locataire ne pouvait justifier les troubles de voisinage (C.A. Caen, 2^{ème} ch. civ. et com, 14 janv. 2016, M. Pascal E. c/ Calvados Habitat).

Christophe SANSON

Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine
Docteur en Droit (HDR)
Maître de Conférences

<http://www.christophe-sanson-avocat.fr>



Pour plus d'information on pourra se reporter à la fiche suivante de JURIBRUIT disponible sur le site du CIDB (BRUIT.FR) et sur le site de Maître SANSON :

B1: La lutte contre les bruits de comportement

Mots clés : Bail – obligations - résiliation - preneur - bailleur - voisins - trouble anormal de voisinage – nuisances sonores

TEXTE INTEGRAL

Cour d'appel
Paris
Pôle 4, chambre 3
3 mars 2016
Répertoire Général : 13/08361
X / Y
Contentieux Judiciaire
Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE aux parties le :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 - Chambre 3
ARRÊT DU 03 MARS 2016
(n° , 9 pages)
Numéro d'inscription au répertoire général : 13/08361
Décision déférée à la Cour : Jugement du 19 Mars 2013 -Tribunal d'Instance de CHARENTON - RG n° 11-12-000584

APPELANTE
Madame Frederic L.
née le 09 Juin 1968 à
Demeurant:[...]
[...]
Représentée par Me Gladys R., avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC100
Ayant pour avocat plaident : Me Linda B., avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 100
(Bénéficie d'une aide de l'aide juridictionnelle totale numéro 2013/017396 du 17/04/2013 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle).

INTIMEE
Société VALOPHIS HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE inscrit au RCS de Créteil sous le numéro B 785 769 555, représenté par son Directeur Général domicilié audit siège
Siège social [...]
[...]
Représentée par Me Caroline H.-S. de la SCP SCP N. - H., avocat au barreau de PARIS, toque : L0046
Ayant pour avocat plaident : Nathalie S. avocat au barreau de PARIS, toque : L0046

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 Décembre 2015, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Isabelle BROGLY, Conseillère, chargé du rapport.

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

MME Isabelle VERDEAUX, présidente de chambre

MME Isabelle BROGLY, conseillère

M. Philippe JAVELAS, Conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- 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 Madame Isabelle VERDEAUX, présidente, et par Mme Viviane REA, greffière présente lors du prononcé.

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous-seing privé en date du 29 janvier 2010, l'OPHLM du VAL DE MARNE devenu VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE a donné en location à Madame Frédérique L., des locaux à usage d'habitation sis [...], moyennant le versement d'un loyer initial mensuel de 288,32 €, outre les charges.

Par de nombreux courriers, VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE a mise en demeure Madame Frédérique L. d'avoir à cesser les troubles de jouissance dont elle est à l'origine de jour comme de nuit, perturbant ainsi la tranquillité de ses voisins.

Compte tenu de la persistance de ces troubles, VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE lui a, par acte d'huissier de justice en date du 18 juin 2012, fait délivrer assignation devant le Tribunal d'Instance de Charenton qui, par jugement en date du 19 mars 2013, a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- prononcé la résiliation du bail conclu le 29 janvier 2010 entre VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE d'une part et Madame Frédérique L. d'autre part, à compter du jugement ;
- déclaré en conséquence, Madame Frédérique L. occupante sans droit ni titre ;
- ordonné, à défaut pour Madame Frédérique L. d'avoir volontairement libéré les lieux sis [...] de sa personne, son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est ;
- dit que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L 433-1, L 433-2, R 433-1 à R 433-7 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- condamné Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au montant du loyer en cours au jour de la résiliation du bail, augmenté des charges mensuelles, révisable selon les dispositions contractuelles, à compter de la décision et jusqu'au moment de la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clés au bailleur, soit par la reprise des lieux par le bailleur.
- débouté VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE de ses autres demandes ;
- condamné in solidum Madame Frédérique L. aux dépens.

Madame Frédérique L. a interjeté appel de la décision.

Par conclusions signifiées le 26 juin 2013, Madame Frédérique L. demande à la Cour de :

- infirmer le jugement déféré en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, en ce qu'il l'a déclarée occupante sans droit, ni titre, en ce qu'il a ordonné son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, ordonné la séquestration du mobilier, en ce qu'il l'a condamnée à verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer normalement exigible, augmenté des charges mensuelles et révisable selon les dispositions contractuelles à compter du jugement et jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés ;
- confirmer ledit jugement en ce qu'il a débouté VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE de sa demande en suppression du délai de deux mois suivant la date du commandement, de sa demande d'astreinte, de sa demande de dommages-intérêts et en ce qu'il a dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- en tout état de cause :
 - condamner VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE à lui verser la somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts ;
 - condamner VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE aux dépens pouvant être recouvrés conformément aux règles régissant l'aide juridictionnelle, dont distraction au profit de Maître Linda B.

Madame Frédérique L. a signifié de nouvelles conclusions le 2 décembre 2015 soit, la veille de la clôture, le dispositif de ces conclusions étant quasiment identiques à celles qu'elle avait fait signifier le 26 juin 2013, seules déclarées recevables, si ne n'est qu'elle sollicite des délais pour libérer les lieux et la somme de 3 000 € sur le

fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, mais y a annexé de nouvelles pièces numérotées de 53 à 92.

VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE a conclu une première fois le 13 août 2013.

Par conclusions de procédure signifiées le 10 décembre 2015, VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE prie la Cour de :

- principalement :
 - o écarter des débats les conclusions signifiées et les pièces communiquées par Madame Frédérique L. le 2 décembre 2015 en ce qu'elles portent atteinte à l'autorité de la chose jugée et qu'elles sont donc irrecevables ;
 - o statuer en conséquence au vu des écritures signifiées le 21 juin 2013 et des pièces annexées auxdites écritures ;
- subsidiairement :
 - o écarter des débats les conclusions signifiées et les pièces communiquées le 2 décembre 2015 par Madame Frédérique L. en ce qu'elles portent atteinte au principe du contradictoire ;
- à titre infiniment subsidiaire
 - o révoquer l'ordonnance de clôture et renvoyer le dossier à la mise en état.
- VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE, intimé, par dernières conclusions au fond du 10 novembre 2015, demande à la Cour de :
 - o confirmer le jugement déferé en toutes ses dispositions sauf en ce qu'il l'a débouté de sa demande de dommages-intérêts et de sa demande au titre de l'article L 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;
 - o condamner Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE la somme de 3 000 € à titre de dommages-intérêts ;
 - o condamner Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE la somme de 1 374,90 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au 9 novembre 2015, ainsi qu'aux indemnités d'occupation dues jusqu'à complète libération des lieux ;
 - o condamner Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE la somme de 2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

MOTIFS DE LA DECISION.

Sur l'incident de procédure.

Par ordonnance en date du 11 décembre 2014, le Conseiller de la mise en état a déclaré irrecevables dans leur intégralité les conclusions signifiées le 3 juillet 2014 dans l'intérêt de Madame Frédérique L.

A la requête de Madame Frédérique L., cette ordonnance a été déferée à la Cour qui, par arrêt rendu le 2 juillet 2015, a confirmé l'ordonnance rendue par le Conseiller de la mise en état et y ajoutant, a :

- déclaré VALOPHIS HABITAT irrecevable en sa demande tendant à voir déclarer irrecevables les pièces signifiées et communiquées par Madame LE le 3 juillet 2014, ainsi que toutes pièces communiquées postérieurement à cette date.
- déclaré irrecevables les conclusions signifiées et communiquées par Madame LE postérieurement au 3 juillet 2014.
- condamné Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE la somme de 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens du déferé.

Dans la mesure où elle a cru devoir signifier de nouvelles conclusions le 10 novembre 2015, la société VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE a ainsi ouvert la possibilité à Madame Frédérique L. de conclure en réponse mais uniquement sur la demande nouvelle relative à l'arriéré de loyers.

Cependant, il y a lieu néanmoins de déclarer irrecevables les conclusions signifiées et les pièces communiquées le 2 décembre 2015, soit la veille de la clôture, dans l'intérêt de Madame Frédérique L., comme étant tardives et ne respectant pas le principe du contradictoire.

Les dernières conclusions signifiées et les pièces complémentaires numérotées 53 à 92 y annexées, par Madame LE doivent donc être écartées des débats.

Sur l'appel de Madame Frédérique L.

Madame Frédérique L. reproche au premier juge d'avoir fait droit à la demande de VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE tendant à voir résilier le bail et voir ordonner son expulsion, faisant valoir que :

- depuis son emménagement dans le studio pris à bail, elle est victime d'une agression quasi-permanente prenant la forme d'un véritable harcèlement de la part de deux autres locataires de l'immeuble, à savoir d'une part, Madame G. et sa fille, ainsi que son compagnon Monsieur O., et d'autre part des époux K. ;
- sa tranquillité a été perturbée par les disputes répétitives et les bruits excessifs de Madame G. et de son jeune compagnon, Monsieur O., étant réveillée la nuit et empêchée de dormir par les cris et/ou les bruits difficilement supportables de chaises traînées sur le sol, des impacts d'objets tombant sur le sol, des crissements métalliques à répétition ;
- elle a signalé ces nuisances à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE le 5 août puis le 14 septembre 2010 par courrier électronique, et lui a demandé de les faire cesser ;
- elle a déposé une main courante le 24 septembre 2010 auprès du Commissariat de police de Charenton le Pont et a multiplié les courriers à destination de VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE ;
- en dépit de ses démarches, les nuisances sonores n'ont pas cessé de sorte que sa vie personnelle a été très perturbée ;
- la famille G. trouve par ailleurs un allié très actif en la personne de Monsieur K., voisin de palier et ami de cette famille qui répand auprès des autres locataires que c'est Madame L qui est à l'origine des nuisances sonores qui troublent la tranquillité des occupants de l'immeuble et qui explique que Madame G. qui est handicapée ne peut pas être à l'origine des nuisances sonores dont se plaint Madame L.
- Monsieur K. est l'instigateur et l'auteur de quatre pétitions rédigées contre Madame L, au nom selon lui, de tous les locataires, les 7 et 30 novembre 2011, les 10 janvier et 9 avril 2012 et a multiplié les courriers à destination de VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE pour se plaindre des nuisances, soit les 7 novembre, 1er et 10 décembre 2011, les 14 janvier, 10 avril et 11 mai 2012 ;
- dans plusieurs courriers adressés au bailleur, Madame L. n'a jamais nié avoir donné des coups de balai au plafond de son studio et avoir crié pour faire cesser les nuisances dont elle souffre et qui durent depuis plusieurs mois, mais dans l'indifférence la plus totale de VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE ;
- elle vit dans la peur et l'austérité ;
- elle s'étonne d'avoir été interpellée par la police, les voisins l'ayant fait passer pour une personne qui cherche et provoque les problèmes, alors qu'elle s'estime victime et ne demande qu'à être entendue ;
- sa santé fragile lui a commandé de cesser la grève de la faim qu'elle avait entamée ;
- VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE refuse de la reloger, ayant pris le parti de suivre la version des faits de la famille G. et de Monsieur K. ;
- à l'évidence, VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE est responsable de l'ampleur excessive prise par le litige comme de la situation difficile dans laquelle elle se trouve, le bailleur n'ayant entrepris aucune action en vue de connaître objectivement les auteurs véritables des troubles dont elle se plaint avec d'autres locataires ;
- elle produit ses propres pétitions signées par d'autres locataires qui, pour certains d'entre eux, émettent de sérieux doutes sur la validité des pétitions présentées par Monsieur K.

VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE fournit un certain nombre de pièces permettant de justifier du comportement de Madame L, laquelle tente de démontrer un soi-disant acharnement de la part de son bailleur et essaie également vainement d'accréditer l'existence d'un complot à son endroit en arguant que seules les familles G. et K. se plaignent de nuisances. Le bailleur soutient que, s'il n'est pas anormal que ses voisins immédiats qui souffrent le plus des nuisances causées par Madame L., soient les plus actifs pour obtenir la cessation des nuisances, il n'en demeure pas moins que certaines pétitions comportent un

certain nombre de signatures et que des plaintes ont été portées par d'autres locataires. Il estime démontrer que Madame Frédérique L. ne respecte pas les clauses du bail.

Il résulte des dispositions de l'article 1728 du Code civil que le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille. Et il résulte de cette obligation qu'il ne doit rien faire qui soit de nature à troubler la jouissance de ses colocataires, respecter la tranquillité de ses voisins et ne pas avoir de comportement agressif envers son bailleur ou les autres occupants de l'immeuble. Cette obligation de jouir des lieux en bon père de famille est reprise par le bail consenti à l'intimée qui stipule que le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

En l'espèce, VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE verse aux débats en cause d'appel un certain nombre de pièces déjà produites devant le premier juge, à savoir :

- une plainte déposée le 16 février 2011 au nom de l'office VALOPHIS par Monsieur Gilles L., responsable ressources humaines, à l'encontre de Madame L. pour dégradations subies la veille par cette locataire, précisant qu'il se trouvait dans son bureau lorsqu'il a été alerté par le personnel d'accueil, suite au scandale fait par Madame L. qu'il connaît puisqu'elle venait pour la troisième fois, qu'elle se présente systématiquement au siège de la société car elle prétend ne pas obtenir satisfaction à Nogent sur Marne, qu'elle était très énervée et voulait rencontrer le Directeur général, qu'elle a déclaré qu'elle ne bougerait pas, qu'elle ferait la grève de la faim, qu'elle a commencé à devenir insultante, en hurlant et en faisant du scandale, que dans l'impossibilité d'établir un dialogue avec elle, il a fait appel aux services de police qui ont réussi à la faire sortir, mais que 5 minutes plus tard, elle est revenue, et que le personnel de l'accueil a décidé de bloquer les portes du sas, qu'elle s'est mise à hurler et à porter des coups de pied dans la porte ;
- une pétition en date du 7 novembre 2011 aux termes de laquelle plusieurs locataires de la Résidence DELACROIX et notamment Madame Annie B., Madame Sylvie G., Monsieur et Madame Alain K., Monsieur et Madame G., Madame L., Madame B., Monsieur et Madame M., Monsieur L., Monsieur et Madame S. R. relatent qu'étant locataires [...], ils subissent depuis plusieurs semaines, un violent tapage nocturne de la part de Madame L., locataire d'un studio au 2ème étage, à savoir bruit de dizaine de coups très violents et méthodiquement répétés, portés au plafond et aux cloisons de son studio, presque toutes les heures, de 1 heure à 9 heures du matin, que le vacarme est tel qu'il s'entend au [...], que le sommeil de chacun est en conséquence très gravement perturbé par ce comportement et se traduit par des nuits blanches, Madame B. ayant ajouté de manière manuscrite « bruit insupportable toute la nuit, je me trouve au-dessous de son studio », Monsieur et Madame K. ayant noté que le bruit se répercute à tous les étages.
- une nouvelle pétition en date du 1^{er} décembre 2011 aux termes de laquelle les locataires se plaignent toujours des nombreuses nuisances nocturnes provoquées par Madame L. qui ne se prive pas de frapper des coups violents toute la journée, qui ajoutent être également excédés par les mots incessants scotchés tant sur sa boîte aux lettres que sur le panneau réservé aux locataires et qu'aucun contact amiable n'est possible avec cette personne très violente verbalement qui se permet de proférer des insultes et propos virulents à l'égard de Madame G. et de Monsieur K., que certains résidents, en raison de ce comportement, ont peur d'une réaction intempestive de sa part ;
- une pétition datée du 14 janvier 2012 signée par une douzaine de résidents qui indiquent que les courriers de mise en demeure adressés par VALOPHIS à Madame L. sont restés sans effet ;
- une nouvelle pétition du 9 avril 2012 émanant de nombreux locataires qui relatent que non seulement le problème n'a pas trouvé de solution à ce jour, mais que le comportement de Madame L. s'aggrave, les coups violents qu'elle porte la nuit sur le plafond et les murs étant accompagnés depuis plus d'un mois, de hurlements, d'insultes et de vociférations, que Madame L. semble souffrir de troubles du comportement car ils n'ont jamais été confrontés à cette situation qui les inquiète (...), qu'un sommeil normal est devenu quasi impossible et que la prise de somnifères est devenu pour certains le seul moyen de dormir, accompagnés parfois d'antidépresseurs en raison de l'impact sur le psychisme (...), Madame B. ayant écrit 'je suis à bout de nerf par toutes ces nuits blanches, par la violence des coups qu'elle porte et par les hurlements' et Monsieur M. ayant ajouté : « bébé de 7 mois réveillé en sursaut par la violence des coups sur les murs ou autres de Madame L. » ;
- une lettre de Monsieur et Madame Alain K. répertoriant les nuisances sonores subies ;

- les papiers affichés dans l'immeuble par Madame L ;
- les différentes mises en demeure adressées à Madame L. par VALOPHIS les 9 novembre et 9 décembre 2011, les 25 janvier, 2 mai et 22 mai 2012 ;
- VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE produit également en cause d'appel :
 - o une lettre adressée le 28 novembre 2013 par Madame B. au bailleur pour lui signaler que les problèmes avec Madame L. recommencent de plus bel, les cris et bruits nocturnes, ainsi que pendant la journée, continuent. Elle ajoute qu'habitant l'appartement juste au-dessus de chez elle, elle ne peut plus supporter les nuisances, d'autant que cette situation dure depuis deux ans et qu'elle n'en peut plus (...), qu'elle est à bout, que Madame L. a beaucoup d'imagination depuis une quinzaine de jours puisqu'elle crache dans l'ascenseur, sur les boutons et la glace, qu'elle est âgée de 68 ans et voudrait vivre tranquille et dans le calme car elle est arrivée à prendre des somnifères qui malheureusement ne l'empêchent pas de l'entendre » ;
 - o une attestation en date du 29 mars 2014 de Monsieur et Madame C., domiciliés au [...] qui déclarent être régulièrement apostrophés et insultés sans motif par Madame L., voisine de palier, dans tous lieux de rencontre à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble ;
 - o une attestation du 31 mars 2014 de Madame B. qui déclare que chaque fois qu'elle croise Madame L., dans la résidence ou dans la rue, c'est pour recevoir des insultes, injures, telles « sale raciste », « femme maudite » qu'elle lui dit que sa place est au cimetière et en enfer, sur un ton menaçant et très agressif, (...), que c'est malheureux à bientôt 82 ans de craindre de rencontrer une voisine (...) ;
 - o un document transmis par fax émis le 1^{er} avril 2014 dans lequel Monsieur L. indique que Madame L. continue à l'insulter de tous les noms, même en pleine rue, et indique ne plus supporter d'être traité de la sorte ;
 - o une lettre du 30 mars 2014 aux termes de laquelle Madame K. indique être victime et à bout du harcèlement commis par Madame L. à son encontre, que dès qu'elle la rencontre, c'est automatique, elle se met à hurler, en vociférant des insultes et des menaces, (déluge d'insultes lorsqu'elle attendait l'ascenseur) ;
 - o une lettre datée du 30 mars 2014 de Monsieur Alain K. qui indique subir comme d'autres locataires, depuis deux ans, les agressions verbales, insultes et vociférations de Madame LE, que rencontrer cette femme devient une hantise (...) ;
 - o des photos des fenêtres de Madame L. où sont suspendues des banderoles ;
 - o de nouvelles plaintes de Madame B., de Monsieur L., de Madame B. se plaignant toujours des mêmes nuisances.

La réalité et la persistance des faits reprochés à Madame Frédérique L. sont ainsi établies par les différentes pièces versées aux débats qui ne sont pas sérieusement contredites par les documents que la locataire produit de son côté (prétendues pétitions signées que d'elle-même, mains courantes nécessairement prises sous sa dictée).

Ces faits (nuisances sonores, cris, insultes et incivilités) constituent des troubles particulièrement graves en ce qu'ils nuisent considérablement à la tranquillité voire à la santé de ses voisins et sont générateurs d'un climat de tension dans l'ensemble immobilier. Ils constituent des troubles dépassant les inconvénients normaux de la vie quotidienne dans un immeuble collectif.

Le comportement excessif de Madame Frédérique L. dans son occupation des lieux constitue une violation grave tant à ses obligations essentielles résultant de l'article 1728 du Code civil et qu'à l'une des clauses essentielles du

bail qui lui impose de n'importuner quiconque par son attitude et de quelque façon que ce soit. La gravité de son comportement est donc de nature à justifier la résiliation du bail.

Le jugement doit donc être confirmé en ses dispositions relatives à la résiliation du bail, à l'expulsion, à la fixation de l'indemnité d'occupation.

Sur les demandes reconventionnelles de VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE.

1) sur la demande en paiement de l'arriéré locatif.

VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE sollicite la réformation du jugement en sa disposition relative à la condamnation de Madame Frédérique L. au paiement de l'arriéré locatif, actualisant sa demande à la somme de 1 374,90 €, selon décompte arrêté au 9 novembre 2015.

VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE verse aux débats le décompte actualisé au 9 novembre 2015 duquel il ressort que Madame Frédérique L. lui reste effectivement recevable de la somme de 1 374,90 €, terme d'octobre 2015 inclus.

Il y a lieu de faire droit à la demande de VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE en condamnant Madame Frédérique L. à lui verser la somme de 1 374,90 €, terme d'octobre 2015 inclus.

2) sur la demande de dommages-intérêts.

Les comportements « déviants » de Madame Frédérique L. étant l'évidence la conséquence d'une pathologie dont elle souffre, la société VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE doit être déboutée de sa demande de dommages-intérêts.

Sur les dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Succombant en son recours, Madame Frédérique L. sera condamnée aux dépens d'appel et gardera à sa charge les frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés, les dispositions prises sur les dépens et les frais irrépétibles de première instance étant confirmées.

La somme qui doit être mise à la charge de Madame Frédérique L. au titre des frais non compris dans les dépens exposés par VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE en cause d'appel peut être équitablement fixée à 1 500 €.

PAR CES MOTIFS.

LA Cour statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement.

DÉCLARE irrecevables les conclusions signifiées et les pièces communiquées le 2 décembre 2015, soit la veille de la clôture, dans l'intérêt de Madame Frédérique L. comme étant tardives et ne respectant pas le principe du contradictoire.

Ecarte en conséquence des débats, les dernières conclusions signifiées et les pièces complémentaires numérotées 53 à 92 y annexées par Madame L.

CONFIRME le jugement déféré en ses dispositions relatives à la résiliation du bail, à l'expulsion, à la fixation de l'indemnité d'occupation.

Le réforme sur le montant de la condamnation de Madame Frédérique L. au paiement de l'arriéré locatif, compte tenu de l'actualisation en cause d'appel.

Statuant à nouveau, condamne Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE la somme de 1 374,90 €, au titre de loyers et indemnités d'occupation impayés, terme d'octobre 2015 inclus.

Y ajoutant

DÉBOUTE VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE de sa demande de dommages-intérêts.

CONDAMNE Madame Frédérique L. à verser à VALOPHIS HABITAT, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT du VAL DE MARNE la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

CONDAMNE Madame Frédérique L. aux dépens de première instance et d'appel.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Décision antérieure

Tribunal d'Instance CHARENTON 19 mars 2013 11-12-000584