

RG n° 11-23-000645

JUGEMENT

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DU 16 Janvier 2024

DEMANDEUR :

[REDACTED]

représenté par Maître PELTIER Jean-Philippe, avocat au barreau de LE MANS, substitué par
Maître ROUXEL

DÉFENDEURS :

Mme [REDACTED]

représentée par Maître NEVEU Jennifer, avocat au barreau de LE MANS
Aide juridictionnelle totale n° [REDACTED]

S.C.I. [REDACTED]

représentée par Maître BRUNEAU Emmanuel, avocat au barreau de LE MANS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : [REDACTED], Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire du
Mans

Faisant Fonction de Greffier : [REDACTED]

DÉBATS :

Audience publique du : 21 novembre 2023

A l'issue de celle-ci, le Président a fait savoir aux parties que le jugement serait rendu le 16
Janvier 2024.

La présente décision est prononcée "par mise à disposition au greffe"

JUGEMENT :

Contradictoire
Premier ressort

Copie à : Maître PELTIER / Maître NEVEU / Maître BRUNEAU Emmanuel
Copie exécutoire à : Maître NEVEU / Maître BRUNEAU Emmanuel
délivrées le :

16 JAN. 2024

EXPOSE DU LITIGE

Le 23 juillet 2021, la [REDACTED] donnait à bail à Madame [REDACTED] un logement situé [REDACTED], contre le paiement d'un loyer de base de 750 €, outre les charges récupérables.

Par acte d'huissier en date des 12 et 13 juillet 2023, le Syndicat des copropriétaires [REDACTED] a fait assigner la SCI [REDACTED] et Madame [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du Mans aux fins de :

- dire recevable et bien fondée son action,
- constater ou au besoin prononcer la résiliation judiciaire du bail conclu entre la SCI [REDACTED] et Madame [REDACTED],
- ordonner l'expulsion de Madame [REDACTED], ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec au besoin l'assistance de la force publique, sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la signification de la décision,
- dire que le tribunal se réserve le droit de liquider ladite astreinte,
- condamner solidairement la SCI [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 2.000 euros au titre des dommages et intérêts correspondant au surcroît d'activité du Syndic, au-delà de la gestion normale de l'immeuble, et ce du fait du comportement du locataire et de l'inaction du bailleur,
- condamner solidairement la SCI [REDACTED] et Madame [REDACTED] à une somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, comprenant le coût de l'assignation et de la signification du jugement à intervenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 19 septembre 2023, le dossier était renvoyé à l'audience du 21 novembre 2023 à la demande du conseil de Madame [REDACTED], étant retenue par une audience aux assises et ayant reçu les conclusions du Syndicat des copropriétaires le 18 septembre 2023.

Par conclusions en date du 19 septembre 2023, la SCI [REDACTED] par l'intermédiaire de son conseil, conteste son inaction vis à vis de la locataire à la suite des alertes reçues par le Syndic. Le bailleur indique s'être rapproché de la locataire afin de lui rappeler ses obligations par voie électronique ainsi que par courriers. Ainsi, le bailleur fournit au Tribunal deux courriers adressés en recommandé à Madame [REDACTED] en date des 26 septembre et 13 décembre 2022. Dans le premier courrier, le bailleur rappelle à cette dernière son obligation de respecter le règlement de copropriété et joint une copie d'un courrier de [REDACTED] faisant mention d'une dégradation des parties communes par les enfants de la locataire, et rappelle l'existence d'autres courriers concernant des nuisances sonores et chute d'objet du balcon. Le bailleur rappelle dans ce courrier que le non-respect de ce règlement est un motif de résiliation du bail. Dans le second courrier, le bailleur indique à Madame [REDACTED] avoir de nouveau reçu un courrier du Syndic de copropriété mentionnant des comportements intolérables de la part de son entourage. Le bailleur informe également la locataire de la proposition qui sera faite à la prochaine assemblée générale des copropriétaires de lancer une procédure de rupture du bail à son encontre. Le bailleur indique que ces éléments confirment l'incompatibilité de cohabitation entre la locataire et son voisinage et son envie de quitter les lieux. Le bailleur demande dans ce courrier à la locataire de notamment prendre ses dispositions afin de trouver un nouveau logement et de respecter les règles de copropriété. Le bailleur fournit par ailleurs copie d'un courriel en date du 13 février 2023 indiquant que le Syndic de copropriété avait fait mention d'une agression verbale à l'encontre d'un agent d'entretien le 4 février 2023. Le bailleur informe la locataire du vote de la résolution par l'assemblée générale des copropriétaires d'une résolution visant à mettre fin au bail par voie judiciaire et lui rappelle qu'elle s'était engagée à quitter les lieux dans un délai raisonnable afin d'éviter toute procédure judiciaire. Le bailleur lui demande sa date de sortie définitive. Le bailleur fournissait enfin copie d'un courriel en date du 26 février 2023 répondant manifestement à Madame [REDACTED] sans que

le courriel de cette dernière ne soit fourni et lui indiquant notamment qu'un dossier était en train d'être constitué pour transmission à un commissaire de justice et lui indiquant que tout nouvel incident donnerait lieu à une demande de rupture de son bail. La SCI [REDACTED] soutient également qu'après échanges avec Madame [REDACTED], les incidents reprochés à cette dernière étaient soit très exagérés soit pas de son fait. Le bailleur indique s'être rapproché du Syndic et des autres propriétaires voisins afin de permettre la reprise d'un dialogue constructif. Le bailleur indique que l'essentiel des reproches formulés à l'encontre de Madame [REDACTED] sont le fait de son ex compagnon, lors de deux incidents les 18 novembre 2022 et 23 février 2023. Le bailleur indique que Madame [REDACTED] a porté plainte contre son ex compagnon pour violences conjugales lors de l'incident du 18 novembre 2022 et qu'une séparation était intervenue lors de l'incident du 23 février 2023. Le bailleur indique que les autres éléments reprochés à Madame [REDACTED] ne sont pas prouvés par le Syndic. Le bailleur demande à ce que le Syndicat des copropriétaires soit débouté de ses entiers moyens, fins et demandes et demande sa condamnation au paiement de la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions en date du 19 septembre 2023, le Syndicat des copropriétaires de la [REDACTED], par l'intermédiaire de son avocat, maintient ses demandes. Il indique que depuis plusieurs années le couple formé par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] occasionne des troubles rendant la vie impossible à leurs voisins. Il indique que le couple et leurs enfants ont l'habitude de jeter des débris sur le palier et de leur balcon ou fenêtre et que le couple provoque des nuisances sonores à toute heure du jour ou de la nuit. Il indique que des éléments de décoration ont été dérobés par l'un des enfants de Madame [REDACTED] dans le hall de l'immeuble. Il indique que Monsieur [REDACTED] adopte un comportement inadmissible, notamment, le 18 novembre 2022, en déambulant dans le hall vêtu d'un simple caleçon en état d'ébriété et le 23 février 2023, en descendant sur le balcon situé sous celui de Madame [REDACTED] et en frappant sur la baie vitrée de la voisine en ordonnant à cette dernière d'ouvrir ladite baie, faits qui ont donné lieu à l'intervention de la police. Le Syndicat mentionne que la voisine concernée, Madame [REDACTED] a indiqué ne pas pouvoir jouir de son logement paisiblement du fait des disputes violentes du couple et que cette dernière a déposé une main courante. Le Syndicat des copropriétaires mentionne également que la gardienne de l'immeuble est victime d'incivilités. Le Syndicat des copropriétaires argue que le bailleur alerté à plusieurs reprises sur cette problématique n'entend pas prendre l'initiative que la loi lui impose. Au soutien de ses prétentions, il se prévaut des stipulations de l'article 9 du règlement de copropriété rappelant du droit de jouissance paisible des occupants et les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoyant que le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués. Le Syndicat de copropriété indique se voir contraint du fait de l'inaction du bailleur d'exercer une action directe contre le locataire et à titre subsidiaire qu'il entend exercer les droits du bailleur défaillant au moyen de l'action oblique de l'article 1341-1 du Code civil, rappelant que l'obligation de jouissance paisible de l'immeuble est d'ordre public. Le Syndicat des copropriétaires fournit à l'appui de sa demande huit attestations.

Par conclusions déposées le 21 novembre 2023, Madame [REDACTED], par l'intermédiaire de son conseil, demande que le Syndicat des copropriétaires soit débouté de ses demandes ainsi que sa condamnation au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Au soutien de ses prétentions, elle se prévaut des dispositions des articles 1353 du Code civil et 9 du Code de procédure civile. Elle indique que les faits qui lui sont reprochés par le Syndicat des copropriétaires ne sont pas prouvés et précise le Syndicat des copropriétaires demande son expulsion du fait du comportement et des incivilités de son ex compagnon, Monsieur [REDACTED]. Elle indique avoir porté plainte à son encontre et qu'il a violé une interdiction de paraître à son domicile, Madame [REDACTED] ayant de nouveau porté plainte.

A l'audience du 21 novembre 2023, les parties procédaient au dépôt de leurs dossiers de plaidoiries.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de la demande de prononcé de la résiliation du bail

Selon l'article 7 b) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

Selon l'article 1729 du code civil, si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Il sera relevé en l'espèce que le Syndicat des co propriétaires ne fournit dans ses conclusions aucun fondement juridique à la possibilité pour lui d'agir par action directe contre la locataire aux fins de résiliation du bail. En tout état de cause, le Syndicat des copropriétaires n'étant pas partie au contrat de bail liant Madame [REDACTED] à la SCI [REDACTED] il n'est pas recevable en son action directe en résiliation du bail à l'encontre de Madame [REDACTED], la possibilité d'user de l'action en résiliation du bail appartenant au bailleur.

Selon l'article 1341-1 du Code civil, lorsque la carence du débiteur dans l'exercice de ses droits et actions à caractère patrimonial compromet les droits de son créancier, celui-ci peut les exercer pour le compte de son débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement rattachés à sa personne.

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1989, autorise le syndicat à agir contre quiconque pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, ce qui englobe la poursuite des auteurs de nuisances dont les copropriétaires sont victimes. De jurisprudence constante, un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage et cette action peut être dirigée contre le propriétaire actuel du lot, quand bien même celui-ci n'aurait pas commis la faute à l'origine des désordres et demander des dommages-intérêts en raison de ses troubles et la réparation des troubles de voisinage.

Et, en application de l'article 1341-1 du Code civil et de jurisprudence constante, en cas de carence du copropriétaire bailleur, le syndicat des copropriétaires peut exercer à sa place, par la voie de l'**action oblique**, l'action en résiliation du bail contre le locataire qui occasionne des troubles de jouissance.

En l'espèce, le Syndicat des copropriétaires se prévaut à l'appui de ses demandes de l'inaction du bailleur, la SCI [REDACTED] à l'encontre de sa locataire, Madame [REDACTED], arguant que cette dernière cause des troubles de jouissance de par son comportement et celui de son conjoint à d'autres occupants de l'immeuble et à la gardienne. Le Syndicat des copropriétaires indique qu'il alerte à plusieurs reprises par cette problématique, la SCI [REDACTED] n'entend pas prendre l'initiative que la loi lui impose et ergote sur certains détails pour justifier de son inaction. Cependant, il sera relevé que le bailleur indique s'être rapproché de la locataire afin de lui rappeler ses obligations par voie électronique ainsi que par courriers. Ainsi, le bailleur fournit au Tribunal deux courriers adressés en recommandé à Madame [REDACTED] en date des 26 septembre et 13 décembre 2022. Dans le premier courrier, le bailleur rappelle à cette dernière son obligation de respecter le règlement de copropriété et joint une copie d'un courrier de [REDACTED] faisant mention d'une dégradation des parties communes par les enfants de la locataire, et rappelle l'existence d'autres courriers concernant des nuisances sonores et chute d'objet du balcon. Le bailleur rappelle dans ce courrier que le non-respect de ce règlement est un motif de résiliation du bail. Dans le second courrier, le bailleur indique à Madame [REDACTED] avoir de nouveau reçu un courrier du Syndicat de copropriété mentionnant des comportements intolérables de la part de son entourage. Le bailleur informe également la locataire de la proposition qui sera faite à la prochaine assemblée générale des copropriétaires de lancer une procédure de rupture du bail à son encontre. Le bailleur indique que

ces éléments confirment l'incompatibilité de cohabitation entre la locataire et son voisinage et son envie de quitter les lieux. Le bailleur demande dans ce courrier à la locataire de notamment prendre ses dispositions afin de trouver un nouveau logement et de respecter les règles de copropriété. Le bailleur fournit par ailleurs copie d'un courriel en date du 13 février 2023 indiquant que le Syndic de copropriété avait fait mention d'une agression verbale à l'encontre d'un agent d'entretien le 4 février 2023. Le bailleur informe la locataire du vote de la résolution par l'assemblée générale des copropriétaires d'une résolution visant à mettre fin au bail par voie judiciaire et lui rappelle qu'elle s'était engagée à quitter les lieux dans un délai raisonnable afin d'éviter toute procédure judiciaire. Le bailleur lui demande sa date de sortie définitive. Le bailleur fournissait enfin copie d'un courriel en date du 26 février 2023 répondant manifestement à Madame [REDACTED] sans que le courriel de cette dernière ne soit fourni et lui indiquant notamment qu'un dossier était en train d'être constitué pour transmission à un commissaire de justice et lui indiquant que tout nouvel incident donnerait lieu à une demande de rupture de son bail.

En l'espèce, l'inaction de la SCI [REDACTED] vis à vis de Madame [REDACTED] n'est pas démontrée par le Syndicat des copropriétaires, la SCI [REDACTED] étant intervenue à plusieurs reprises auprès de sa locataire pour lui rappeler ses obligations et cette dernière ayant fait part de son intention de quitter les lieux. L'action oblique sur le fondement de l'article 1341-1 du Code civil à l'encontre de Madame [REDACTED] n'est pas recevable faute de respect de cette condition préalable.

Sur la demande de réparation du préjudice découlant du surcroît d'activité du Syndicat de copropriétaires

Il sera relevé en préambule qu'en l'espèce, la Syndicat des co propriétaires ne fournit dans ses conclusions aucun fondement juridique à sa demande de condamnation solidaire de Madame [REDACTED] et de la SCI [REDACTED] au paiement de la somme de 2.000 euros au titre des dommages et intérêts correspondant au surcroît d'activité du Syndic de copropriétaires au-delà de la gestion normale de l'immeuble, du fait du comportement du locataire et de l'inaction du bailleur.

L'article 1240 du Code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, le Syndicat des co propriétaires n'apporte aucune preuve quant à son surcroît d'activité au titre duquel il demande la réparation de son dommage solidairement au bailleur et à la locataire. En conséquence de quoi, il sera débouté de sa demande.

Sur les autres demandes

Le Syndicat des co propriétaires succombant, il devra supporter les dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Le Syndicat des copropriétaires succombant, se trouve redevable de ce fait, en application de l'article 700 du code de procédure civile, d'une indemnité qu'il est équitable de chiffrer à 500 euros au profit de la SCI [REDACTED] et à 500 euros au profit de Madame [REDACTED].

En application de l'article 514 du code de procédure civile, dans sa rédaction résultant de l'entrée en vigueur du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, applicable au présent litige, le présent jugement est de droit exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, rendu contradictoirement et en premier ressort,

DECLARE IRRECEVABLE l'action en résiliation du bail conclu entre la SCI [REDACTED] et Madame [REDACTED], concernant le logement situé [REDACTED] au sein de la résidence [REDACTED], formée par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [REDACTED],

CONDAMNE le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [REDACTED] au paiement de la somme de 500 euros à la SCI [REDACTED] et au paiement de la somme de 500 euros à Madame [REDACTED] en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE le Syndicat des copropriétaires de la Résidence [REDACTED] aux dépens de l'instance ;

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,


RAPPELLE que la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 16 janvier 2024.

Ainsi jugé et prononcé les jours, mois et an susdits.

Le greffier,

Le président,



En Conséquence,
La République Française,
Mande et ordonne :
À tous huissiers de Justice, sur ce requis,
de mettre le présent jugement à exécution ;
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près
les tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.
À tous commandants et officiers de la Force publique de prêter
main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Pour copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire délivrée
par Nous, greffier du tribunal Judiciaire du Mans le
Le Greffier

