

R.G : 12/03692

Décision du

Tribunal d'Instance de Villeurbanne

Au fond

du 29 mars 2012

RG : 11-11-001259

C...

C...

C/

G...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**8ème chambre**  
**ARRET DU 21 JANVIER 2014**

**APPELANTS :**

**M. Eric C...**

Représenté par Me Laurie F..., avocat au barreau de LYON

**Mme Jacqueline A... épouse C...**

Représentée par Me Laurie F..., avocat au barreau de LYON (toque 1648)

**INTIME :**

**M. Hugues Félix Marius G...**

Représenté par la SELARL, avocat au barreau de LYON \* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **10 Juin 2013**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **12 Novembre 2013**

Date de mise à disposition : **21 Janvier 2014**

Audience tenue par Dominique DEFTRASNE, conseiller faisant fonction de président, ce dernier étant légitimement empêché, et Françoise CLEMENT, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Christophe BOUCHET, greffier placé,

**Composition de la Cour lors du délibéré :**

- Pascal VENCENT, président
- Dominique DEFTRASNE, conseiller
- Françoise CLEMENT, conseiller

A l'audience, **Dominique DEFTRASNE** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Pascal VENCENT, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

**EXPOSE DU LITIGE**

Suivant bail sous-seing privé en date du 19 avril 2010, monsieur et madame Hugues G... ont donné en location à madame Jacqueline A... épouse C... un appartement type F3 avec une cave et 2 emplacements de parking situé ... pour une durée de 3 années à compter de cette date, moyennant un loyer mensuel initial 720€.

Un 'règlement intérieur' a été remis à la locataire lors de la signature du bail puis un 'règlement intérieur ' modifié lui a été adressé le 10 novembre 2010 ainsi qu'à son époux résidant avec elle.

Le mandataire des bailleurs devait intervenir à plusieurs reprises au motif que les prescriptions du bail et du règlement intérieur n'étaient pas respectées par les époux C..., au regard notamment de l'utilisation des parkings, du stationnement dans la résidence et de l'utilisation des parties communes.

Par ailleurs, le bailleur lui-même et son épouse devaient déposer plainte contre monsieur C...

pour menaces et agressions physiques.

Dans ce contexte, par acte d'huissier du 15 juin 2011, monsieur Hugues G... a fait assigner monsieur Eric C... et madame Jacqueline C... devant le tribunal d'instance de VILLEURBANNE pour voir prononcer la résiliation judiciaire du bail, pour voir ordonner l'expulsion des locataires et pour voir fixer le montant de l'indemnité d'occupation due par eux jusqu'à la libération effective des lieux.

Par jugement du 29 mars 2012, le juge d'instance, après avoir constaté que les manquements aux obligations du bail et du règlement intérieur ne pouvaient suffire à justifier la résiliation du bail mais que les violences commises par monsieur C... constituaient un obstacle à la poursuite de ce même bail, même en étant induites par le comportement des deux parties, a :

- prononcé la résiliation judiciaire du bail liant les parties,
- autorisé monsieur G... à faire procéder, à défaut de départ volontaire dans les 2 mois de la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, à l'expulsion des lieux loués de madame Jacqueline A... épouse C... et de monsieur Eric C... et à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,
- dit n'y avoir lieu à suppression du délai de 2 mois prévu à l'article 62 de la loi du 09 juillet 1991,
- condamné solidairement madame Jacqueline A... épouse C... et monsieur Eric C... au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et des charges contractuels qui auraient été dûs à compter du jour de la résiliation et jusqu'au départ effectif des lieux,
- rejeté les demandes en paiement de dommages et intérêts,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum madame Jacqueline A... épouse C... et de monsieur Eric C... aux dépens,
- ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Le 16 mai 2012, madame Jacqueline A... épouse C... et monsieur Eric C... ont interjeté appel de cette décision.

Les appelants demandent à la cour :

- d'infirmer le jugement querellé et de rejeter l'ensemble des prétentions de monsieur G...,
- de condamner monsieur G... à leur payer :
  - \* 5.000 € à titre de dommages et intérêts chacun en réparation de leur préjudice moral,
  - \* 500 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
  - \* 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Concernant le non-respect de l'affectation des lieux loués et des stationnements irréguliers, ils font valoir :

- qu'ils n'ont garé qu'une fois leur fourgon devant les studios pour décharger des fruits et que monsieur C... avait l'autorisation temporaire de la locataire pour cela,
- que rien ne leur interdisait d'utiliser leurs emplacements de parking pour des travaux de bricolage,
- que les autres faits reprochés ne sont pas prouvés ou ne leur sont pas imputables.

Concernant l'encombrement des parties communes, ils font valoir que ni le bail ni le règlement intérieur initial n'interdisaient de ranger d'autres biens dans le local à vélos et qu'en tout cas, le constat de l'huissier ne prouve pas que les objets entreposés dans ce local leur appartenaient.

Concernant les nuisances sonores, ils indiquent que le bailleur ne peut sérieusement se prévaloir du témoignage d'une personne habitant à 150m de la résidence, d'autant moins qu'aucun voisin direct ne s'est plaint de tels faits.

Concernant les injures, menaces et violences reprochées par le bailleur à monsieur C..., ils font valoir :

- que les époux G... se prévalent pour l'essentiel de simples mains-courantes rédigées sur leurs propres déclarations,
- que beaucoup d'attestations produites ne sont pas des témoignages d'agressions ou de violences,
- que époux G... n'ont eu de cesse de les diaboliser et ne font qu'instrumentaliser le dossier,
- que la procédure pénale engagée à l'encontre de monsieur C... n'est pas terminée.

À l'appui de leur demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts, ils indiquent :

- qu'à partir du moment où monsieur C..., après réconciliation avec son épouse, est venu s'installer dans l'appartement loué, les époux G... n'ont cessé de les harceler en multipliant les contrôles et en les épiait de leurs moindres faits et gestes, ce qui a créé un climat de tension permanent et que les époux G... se sont carrément immiscés dans leur vie privée au mépris des dispositions de l'article 1721 du code civil,
- que madame G... est allée même jusqu'à photographier les personnes se rendant à leur domicile pour commenter avec des tiers leurs fréquentations,
- que madame G... s'est elle-même mise en scène pour faire croire qu'elle avait été agressée,
- que les époux G... n'ont jamais cherché le dialogue et leur ont adressé dès le début du bail des mises en demeure par voie d'huissier,
- que dans ces conditions, ils sont victimes non seulement de fausses accusations mais également du comportement intrusif et abusif des bailleurs.

Monsieur G... demande de son côté à la cour :

- de confirmer le jugement querellé, sauf sur le rejet de sa demande en paiement de dommages et intérêts et en paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- de condamner solidairement les époux C... à lui payer la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice,

- y ajoutant, de condamner solidairement monsieur et madame C... à lui payer la somme de 949,25 € au titre des loyers et indemnités d'occupation et charges dus au jour de leur départ des lieux loués,

- de condamner solidairement les époux C... aux entiers dépens, y compris les frais d'huissier relatif au procès-verbal de constat établi le 12 octobre 2010 ainsi qu'au paiement de 4.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur le non-respect par les locataires de l'affectation des lieux loués et leur stationnement irrégulier, il fait valoir :

- que les locataires n'hésitaient pas à stationner de façon gênante leur camion devant l'entrée des studios ou dans l'allée conduisant au parking commun,

- qu'ils occupaient 3 emplacements de stationnement alors que 2 seulement leur sont loués,

- que monsieur C... stationnait son scooter sur l'emplacement d'un autre locataire,

- que les époux C... utilisaient leurs emplacement de parking pour des travaux de bricolage et laissaient le portail ouvert contrairement aux prescriptions du règlement intérieur,

- que lors de leur déménagement, ils ont retiré la barre métallique scellée au-dessus du portail.

Sur l'encombrement des parties communes, il indique que les époux C... ont entreposé divers objets dans le garage à vélos au mépris de leur obligation de jouissance paisible de ces locaux.

Sur les nuisances sonores, il fait valoir qu'une voisine s'est plainte qu'ils parlaient bruyamment et se disputaient.

Sur le comportement injurieux, menaçant et violent reproché à monsieur C..., il fait valoir :

- qu'il a été giflé au visage par monsieur C... le 1er juillet 2010,

- que monsieur C... l'a menacé les 13 octobre et 16 novembre 2010,

- qu'il a été victime de gifles et de coups de poing de la part de monsieur C... le 12 avril 2011 sans aucune raison apparente et alors qu'il était en train d'entretenir les espaces verts,

- qu'il a été victime de provocations et menaces à l'égard de sa famille le 08 juin 2011,

- que son épouse a été elle-même menacée le 02 juillet 2011 après avoir été chassée de la propriété par monsieur C...,

- qu'il a été victime à nouveau de provocations et menaces le 05 janvier 2012, monsieur C... vraisemblablement ivre ayant aussi frappé violemment une vitre du véhicule que conduisait madame G...,

- que monsieur C... a proféré à nouveau des insultes à l'adresse de madame G... le 19 janvier 2012,

- qu'à cela s'ajoutent d'autres provocations telle que jet de détritus en direction de leur propriété ou le fait pour les époux C... de laisser leur chien faire ses besoins sous leurs fenêtres,

- qu'au moment de son déménagement, monsieur C... l'a menacé de mort.

Il ajoute que les violences physiques commises les 12 avril 2011 ont été poursuivies devant le tribunal de police, puis que par décision du 20 septembre 2011 cette juridiction a déclaré monsieur C... coupable de coups et blessures volontaires sur sa personne ayant entraînés une incapacité de travail inférieur à 8 jours et l'a condamné à lui payer la somme de 450 € en réparation de son préjudice moral.

Sur la demande reconventionnelle des époux C..., il fait valoir que la preuve n'est pas rapportée du harcèlement qui lui est reproché, que les témoignages produits par les locataires ne reposent sur aucun élément concret, qu'il n'a jamais été porté atteinte à la vie privée des époux C... mais seulement demandé à ceux-ci de respecter leurs obligations contractuelles, que les époux C... ont volontairement quitté les lieux et ne peuvent donc se prévaloir d'un préjudice consécutif à leur départ.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **1/ sur la résiliation judiciaire du contrat de location**

Attendu que l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989 fait obligation au locataire de jouir paisiblement des lieux loués et l'article 6 de cette même loi, au bailleur, d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement ;

Attendu qu'il est versé aux débats de nombreuses attestations et des courriers ;

Qu'il y a lieu de constater, à l'instar du premier juge, que monsieur et madame G..., propriétaires de 5 logements donnés en location et qui demeurent à proximité de ceux-ci, ont, pour s'assurer de la bonne tenue des lieux loués, multipliés des contrôles auprès des locataires, personnellement ou par l'intermédiaire de leur mandataire, ce qui a pu créer un climat de tension permanente ;

Que s'il apparaît que monsieur C... de son côté n'a pas respecté les emplacements de stationnement dans la résidence, notamment en faisant stationner son fourgon devant des studios et en utilisant pendant 2 jours les places de stationnement qui lui étaient attribuées pour y effectuer des travaux de bricolage, il n'est pas démontré formellement en revanche que les objets hétéroclites trouvés dans le local à vélos étaient la propriété des époux C... et qu'ils avaient eux-mêmes enlevé la chaîne du portail d'entrée ;

Qu'il n'est pas non plus établi que les époux C... se sont rendus coupable de tapage nocturne, le seul témoignage d'une occupante d'un immeuble voisin ne pouvant sérieusement caractériser une telle infraction ;

Que rien ne permet davantage aujourd'hui d'imputer aux époux C... d'avoir démonté le baraudage du porche d'entrée à l'occasion de leur déménagement, le seul constat dressé à cet égard par un huissier de justice ne pouvant suffire à démontrer leur responsabilité ;

Que le tribunal d'instance a pu ainsi constater à bon droit que les comportements avérés des époux C... en ce qui concerne l'occupation des lieux loués et des parties communes ne pouvaient suffire à justifier de la résiliation du contrat de location ;

Attendu en revanche ,qu'il résulte de l'arrêt de la cour d'appel de LYON en date du 03 décembre 2012, produit ux débats que monsieur Eric C... a été déclaré coupable d'avoir, le 12 avril 2011 commis des violences ayant entraîné une incapacité de 8 jours sur la personne de monsieur G... et condamné, sur l'action publique, au paiement d'une amende de 200 € et sur l'action civile, au paiement à la victime des sommes de 450 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral et de 302 € en réparation de son préjudice matériel ;

Que ces violences, nonobstant le climat de tension qui régnait entre les parties, ne sont pas acceptables et constituent un motif de résiliation du bail avec toutes conséquences de droit;

Qu'il y a lieu de confirmer de ce chef la décision du premier juge, sauf à constater que l'expulsion est désormais sans objet puisque les époux C... ont volontairement libéré les lieux loués le 20 juin 2012 ainsi qu'il résulte du procès-verbal contradictoire dressé à cette date par un huissier de justice ;

### 2/ sur les demandes en paiement de dommages et intérêts

Attendu qu'il est suffisamment démontré par les pièces versées aux débats que les rapports entre le bailleur et le locataire ont dépassé un niveau de tension acceptable et qu'il est permis d'affirmer que chacune des parties, par son comportement, assume une part de responsabilité dans cette situation ;

Que par ailleurs, monsieur G... a déjà été indemnisé dans le cadre de la procédure pénale au titre des violences physiques et morales qu'il a subies et que les époux C... ne rapportent pas la preuve d'un préjudice indemnisable, notamment au titre de l'atteinte à leur vie privée ;

Qu'en conséquence, il y a lieu également de confirmer la décision du tribunal d'instance en ce qu'elle a rejeté les demandes en paiement de dommages et intérêts formées par chacune des parties ;

### 3/ sur le compte de sortie de location

Attendu que monsieur G... verse aux débats un relevé intégral du compte de location des époux C... qui fait apparaître, à la date du départ des locataires, le 20 juin 2012 un solde débiteur de 949,25 € ;

Que ce relevé de compte, de même que les explications fournies par le mandataire dans son courrier du 17 juillet 2012 sur la répartition des charges locatives, entretien des espaces verts, la taxe d'ordures ménagères et l'arriéré de loyers, ne sont pas contestés ;

Qu'il sera donc fait droit à la demande en paiement de 949,25 € formée par le monsieur G... ;

Attendu que les époux C... supporteront les entiers dépens ;

Que monsieur G... demande que soit inclus dans ses dépens les frais d'un constat de la SCP , huissier de justice, en date du 12 octobre 2010 ;

Qu'en réalité, ces frais antérieurs à la procédure judiciaire ne font nullement partie des dépens et qu'il apparaît par ailleurs que les constatations alors faites par l'huissier de justice ne sont pas utiles à la solution du litige ; que cette demande rejetée initialement le tribunal d'instance le sera également par la cour ;

Attendu qu'au vu des circonstances de la cause, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une ou l'autre des parties ;

### **PAR CES MOTIFS**

Dit l'appel recevable,

Confirme le jugement querellé en constatant toutefois que madame Jacqueline A... épouse C... et monsieur Eric C... ont libéré volontairement les lieux loués le 20 juin 2012,

Y ajoutant :

Condamne solidairement madame Jacqueline A... épouse C... et monsieur Eric C... à payer à monsieur Hugues G... la somme de 949,25 € restant due à titre de loyers et indemnités d'occupation et charges locatives à la date de leur départ des lieux loués,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne solidairement madame Jacqueline A... épouse C... et monsieur Eric C... aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT