

Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 27 novembre 2009, 08/11906

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	27/11/2009
Jurisdiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022679643

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - BAIL (règles générales) - Résiliation - Causes - Manquement du preneur à ses obligations

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE 11e Chambre A ARRÊT AU FOND DU 27 NOVEMBRE 2009 No 2009 / 679 Rôle No 08 / 11906 SA d'HLM ERILIA C / Carole X... Grosse délivrée le : à : Me JAUFFRES SCP BOTTAI réf Décision déférée à la Cour : Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 05 Juin 2008 enregistré (e) au répertoire général sous le no 07 / 3639. APPELANTE SA d'HLM ERILIA, anciennement dénommée PROVENCE LOGIS, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice y domicilié, demeurant 72 bis rue Perrin Solliers-13006 MARSEILLE représentée par Me Jean-Marie JAUFFRES, avoué à la Cour, Assistée de Me Olivier GIRAUD, avocat au barreau de MARSEILLE substitué par Me Hélène JACOB, avocat au barreau de MARSEILLE INTIMEE Madame Carole X... née le à BEAUVAIS (60000), demeurant... représentée par la SCP BOTTAI-GEREUX-BOULAN, avoués à la Cour, Assistée de Me Nicolas BESSET, avocat au barreau de MARSEILLE COMPOSITION DE LA COUR En application des dispositions des articles 785, 786 et 910 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été débattue le 15 Octobre 2009, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Robert PARNEIX, Président, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : Monsieur Robert PARNEIX, Président Madame Danielle VEYRE, Conseiller Mme Hélène BARTHE-NARI, Vice-président placé, affecté à la cour par ordonnance spéciale du Premier Président, Greffier lors des débats : Madame Mireille LESFRITH. Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 27 Novembre 2009. ARRÊT Contradictoire, Prononcé par mise à disposition au greffe le 27 Novembre 2009 Signé par Monsieur Robert PARNEIX, Président et Madame Mireille LESFRITH, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire. Vu le jugement rendu le 5 juin 2008 par le tribunal d'instance de Marseille qui, statuant sur la demande de résiliation de bail et d'expulsion de Mme X... du fait de troubles causés par son fils mineur C... D..., a condamné Mme X... à payer à la société Erilia la somme de 500 euros, dit qu'à défaut de paiement de cette somme un mois après la signification du jugement, l'expulsion de Mme X... serait ordonnée, ordonné l'exécution provisoire et condamné Mme X... à payer à la société Erilia la somme de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; Vu l'appel formé par la société Erilia le 1er juillet 2008 ; Vu les conclusions récapitulatives déposées le 5 octobre 2009 par l'appelante qui demande à la cour de réformer le jugement, à l'exception de la condamnation de Mme X... au paiement d'une indemnité de 500 euros à titre de dommages et intérêts, statuant à nouveau, de prononcer la résiliation du bail et l'expulsion de Mme X... et celle de tous occupants de son chef, d'ordonner la séquestration des meubles garnissant les lieux ainsi que " l'interdiction définitive de toute forme d'hébergement des requis sur la résidence Le Cézanne ", de condamner Mme X... au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 800 euros, d'une somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts et d'une indemnité de 3 000 euros

au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; Vu les conclusions récapitulatives déposées le 22 septembre 2009 par Mme X... qui sollicite la confirmation du jugement et la condamnation de la société Erilia à lui payer une indemnité de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; SUR QUOI Attendu que la société Provence Logis, devenue la société Erilia, reproche à Mme X..., locataire d'un logement de type 4 selon bail du 1er avril 2001, un manquement à son obligation de jouir paisiblement du bien loué et de respecter la tranquillité des autres résidents, en raison du comportement de son fils mineur C... D... né le 12 juin 1992 ; Attendu que Mme X... estime que les désordres imputés à son fils ne sont pas tous établis et ne justifient pas une mesure aussi grave qu'une expulsion, notamment en raison du handicap de sa fille Ahnia, âgée de 22 ans, qui se déplace en fauteuil roulant et qui doit habiter dans un appartement situé au rez-de-chaussée ; Attendu qu'en application des articles 1728 du code civil et 7 de la loi du 6 juillet 1989 le locataire est tenu d'user paisiblement de la chose louée suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; que cette obligation est rappelée par le contrat de location signé par Mme X... notamment en ses articles VI A-2, A-3 et C ; que sa violation peut être sanctionnée par la résiliation judiciaire du bail en vertu de son article VIII ; Attendu qu'il résulte des pièces produites par la société Erilia que C... D... est depuis 2005, en compagnie d'autres jeunes, à l'origine de nombreux incidents graves qui troublent la vie des résidents ; qu'il est ainsi établi par des témoignages que :- le 5 avril 2005 il a laissé le sol devant l'immeuble jonché de détritrus : boîtes de jus de fruits, paquets de biscuits (attestation F...) ; - à plusieurs reprises, il a été surpris en train de cracher sur les vitres du hall d'entrée ou de jeter des mégots ou des prospectus et journaux déchirés (attestations G..., H..., I...) ; - plusieurs voisins font état du tapage nocturne, des cris, de l'occupation abusive et bruyante des parties communes par plusieurs jeunes dont C... D... (attestations J..., K...) ; - le 6 juin 2007, il est monté sur le toit de l'immeuble après avoir démonté la trappe de désenfumage, provoquant l'intervention de la police (attestations L... et M...) ; - le 26 juillet 2007, il a participé à la dégradation du hall d'entrée du bâtiment qui s'est traduite notamment par le démontage des lamelles du faux-plafond et la mise à feu de la laine de roche, le vol de la gache électrique, le dégonflage de la porte d'entrée et la mise à feu des documents du tableau d'affichage (procès-verbal de plainte du 28 juin 2007, attestation K...) ; Attendu que l'ensemble de ces témoins relatent la présence régulière et le rôle actif du jeune C... D... lors de ces désordres ; Attendu que les lettres de mise en demeure adressées à Mme X... par la société Erilia les 6 octobre 2005, 4 décembre 2005 et 20 mars 2006, ainsi qu'une sommation d'huissier du 4 juillet 2007 lui enjoignant de respecter les clauses du bail n'ont pas été suivies d'effet ; qu'au contraire, les faits se sont poursuivis en 2008, y compris après le jugement frappé d'appel ; qu'ainsi C... D... a été vu à plusieurs reprises en juin et juillet 2008 rentrant son scooter dans le hall de l'immeuble et dans l'appartement loué par sa mère, au mépris du règlement intérieur ou encore circulant et klaxonnant dans l'enceinte de la résidence, y compris la nuit (attestations N..., M..., O..., P... et Q...) ; que le 18 février 2009, le gestionnaire de l'immeuble a porté plainte contre C... D... et un autre jeune pour des injures et des insultes proférées à son égard ; Attendu que l'ensemble de ces

témoignages ne sont pas véritablement combattus ni contredits par les deux seules attestations produites par Mme X... relatant que le scooter de son fils était " remisé " de novembre 2008 à août 2009 (attestation de sa fille Ahnia Y...) et que son fils sait parfois se montrer poli et serviable (attestation R...) ; Attendu qu'il résulte de ces nombreuses constatations concordantes la preuve que C... D... est à l'origine de désordres qui troublent la tranquillité de l'immeuble et créent des tensions croissantes avec de nombreux résidents ; que ces faits, dont Mme X... doit répondre en sa qualité de locataire et de titulaire de l'autorité parentale sur son enfant mineur, constituent des manquements à son obligation de jouissance paisible des lieux qui, en raison de leur gravité et de leur répétition, doivent être sanctionnés par la résiliation du bail conformément à l'article VIII du contrat ; que cette sanction, qui intervient après de nombreux rappels à l'ordre, ne peut être mise en échec par le handicap de sa fille Ahnia ; Attendu, par suite, que le jugement qui n'a pas fait droit à la demande de résiliation sera infirmé de ce chef ; Attendu que la société Erilia ne justifie pas d'un préjudice distinct de celui qui sera réparé par la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire ; que sa demande de dommages et intérêts sera rejetée ; Attendu que l'indemnité d'occupation sera fixée au montant des loyers et des charges ; Attendu qu'aucune disposition de la loi ne permet à la cour " d'ordonner l'interdiction définitive de toute forme d'hébergement sur la résidence des requis et de tous occupants de leur chef " ; que cette prétention sera également rejetée ; Attendu qu'il n'est pas justifié de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; PAR CES MOTIFS Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort ; Infirme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a condamné Mme X... à payer à la société Erilia la somme de 500 euros à titre de dommages et intérêts et celle de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ; L'infirmant sur le surplus et statuant à nouveau ; Prononce la résiliation du bail signé le 1er avril 2001 entre la société Erilia et Mme X... ; Ordonne l'expulsion de Mme X... et celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, passé un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt ; Fixe l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des charges et dit que cette indemnité sera due jusqu'à la libération effective des lieux ; Ordonne, si nécessaire, la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'un garde-meubles et aux frais de Mme X... ; Déboute la société Erilia du surplus de sa demande ; Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ; Condamne Mme X... aux dépens qui seront recouverts conformément à l'article 699 du code de procédure civile ; Et le président a signé avec la greffière.

RÉFÉRENCE

JURI, 27 novembre 2009. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022679643> (consulté le 20 juin 2026).