

Cour d'appel de Versailles, du 23 février 2001, 1999-4127

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	23/02/2001
Juridiction / Nature	JURI
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936876

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

Cour d'appel - PROCEDURE CIVILE - Intervention - Intervention volontaire

FAITS ET PROCEDURE Suivant acte sous seing privé en date du 27 mars 1997, Mademoiselle X... a conclu avec la société PAX PROGRES PALLAS, propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Argenteuil, 7 boulevard Bourceron, un contrat de bail pour un appartement au rez-de-chaussée de cet ensemble. Suivant acte sous seing privé en date du 19 octobre 1997, le logement situé à l'étage du dessus a été donné à bail par la société PAX PROGRES PALLAS à Mademoiselle Y.... Par assignation en date du 10 décembre 1998, la société PAX PROGRES PALLAS a fait citer, devant le tribunal d'instance de Sannois, Mademoiselle Y..., afin de voir dire que la preuve du manquement grave de la preneuse à son obligation de jouissance paisible des lieux loués était rapportée; dire que Mademoiselle Y... n'a donc pas respecté ses obligations de locataire prévues aux articles 1728 et 1741 du Code civil; par conséquent, prononcer la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs de la preneuse; ordonner alors l'expulsion de celle-ci et de tous les occupants des lieux loués, avec application des dispositions de l'article 65 de la loi du 7 juillet 1991 et des articles 201 et suivants du décret du 31 juillet 1992; la condamner au paiement d'indemnités d'occupation égales au montant du loyer conventionnel et des charges; et ordonner l'exécution provisoire de la décision. Mademoiselle X..., reprochant à Mademoiselle Y... de lui avoir causé de graves troubles du voisinage dès le début de son occupation, est intervenue à titre volontaire dans la procédure. Elle s'est alors associée, en tant que de besoin, à la demande de résiliation formée par la bailleuse, en lui reprochant néanmoins le délai injustifié dans la saisine du tribunal pour obtenir cette résiliation; et a donc sollicité la condamnation conjointe et solidaire de la société PAX PROGRES PALLAS et de Mademoiselle Y... au paiement de dommages et intérêts à son égard. Mademoiselle Y... n'a pas comparu ni fait

comparaître pour elle devant le tribunal d'instance. Par jugement réputé contradictoire en date du 1er avril 1999, le tribunal d'instance de Sannois a rendu la décision suivante: - dit que la preuve est rapportée du manquement de la preneuse à son obligation de jouissance paisible des lieux loués, - constate que ce grave manquement est établi par de nombreuses interventions et pétitions, - dit que Mademoiselle Y... n'a pas respecté les obligations prescrites sur le locataires prévues par les articles 1728 et 1741 du code civil et le bail, - dit résilié le bail aux torts exclusifs de la preneuse, En conséquence, - ordonne l'expulsion de Mademoiselle Y... ainsi que de tous occupants de son chef par tous moyens de droit et au besoin avec l'assistance de la force publique dans un délai de 8 jours à compter de la signification du jugement, - condamne Mademoiselle Y... au paiement d'indemnité d'occupation égale au montant du loyer courant et des charges jusqu'au départ effectif des lieux, - rejette la demande de séquestration des meubles, - déclare Mademoiselle X... recevable et bien fondée en son action à l'encontre de la Société PAX PROGRES PALLAS et de Mademoiselle Y..., - condamne conjointement et solidairement la Société PAX PROGRES PALLAS et Mademoiselle Y... à payer à Mademoiselle X... une somme de 20.000 Francs à titre de dommages-intérêts, - les condamne solidairement à payer une somme de 8.000 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code

de procédure civile, - rejette les surplus des demandes, - condamne Mademoiselle Y... à payer à la Société PAX PROGRES PALLAS la somme de 3.618 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, - ordonne l'exécution provisoire, - condamne Mademoiselle Y... aux dépens. Le 18 mai 1999, la société PAX PROGRES PALLAS a interjeté appel. Elle reproche au jugement entrepris de l'avoir condamnée solidairement avec Mademoiselle Y... à payer à Mademoiselle

X... la somme de 20.000 francs à titre de dommages et intérêts et celle de 8.000 francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile; elle demande donc à la Cour d'infirmier le jugement sur ce point, et plus précisément en ce qui concerne les condamnations prononcées à son encontre. Pour cela elle soutient que, d'une part, la clause limitative de responsabilité du bailleur, dans les cas où le dommage est causé par le fait d'un autre locataire, est licite; que cette clause n'aurait pu être écartée que par la preuve, rapportée par l'intimée, de ce que le bailleur aurait autorisé les actes à l'origine du trouble; que ce fait n'est pas soutenu ni soutenable; que l'action en responsabilité doit donc être rejetée; que, d'autre part et à titre subsidiaire, le tribunal d'instance de Sannois a retenu l'intervention fautive, car tardive de la bailleuse, alors que celle-ci a agi avec toute la diligence et la célérité nécessaires et compatibles avec le traitement de ce problème dans les logements HLM et des informations alors à sa disposition; qu'il est d'ailleurs pertinent de rappeler qu'une période d'accalmie avait pu faire penser que Mademoiselle Y... avait modifié son comportement; que l'appelante est un bailleur social et qu'il relève donc de sa bonne gestion de rechercher toutes solutions pacifiées afin d'éviter un processus d'exclusion de ses locataires ; que par ailleurs, Mademoiselle X... n'a pas agi en réparation e son préjudice, - dont elle ne justifie pas - préférant intervenir dans la procédure initiée par la bailleuse ; qu'elle ne peut imputer son départ des lieux loués à la Société PAX PROGRES PALLAS, puisqu'elle a adressé son congé le 30 juillet 1999 pour le 30 septembre 1999, alors que le jugement d'expulsion avait été rendu le 1er avril 1999 et signifié le 26 avril 1999. A titre subsidiaire, la Société PAX PROGRES PALLAS réclame la garantie de Mademoiselle Y..., dans l'hypothèse où elle serait condamnée au paiement d'une somme

quelconque à Mademoiselle X... Par conséquent, elle prie la Cour de : - déclarer recevable et bien fondé la Société PAX PROGRES PALLAS en son appel, - débouter Mademoiselle X... et Mademoiselle Y... de leurs moyens de défenses, fins et conclusions, - confirmer le jugement en ce qu'il a dit que Mademoiselle Y... n'a pas respecté les obligations prescrites sur le locataire prévues par les articles 1728 et 1741 du code civil et le bail ; et résilié le bail aux torts exclusifs de Mademoiselle Y... ; en conséquence, ordonné l'expulsion de Mademoiselle Y... ainsi que de tous occupants de son chef par tous moyens de droit et au besoin avec l'assistance de la force publique dans un délai de 8 jours à compter de la signification du jugement et condamné Mademoiselle Y... au paiement d'indemnité d'occupation égale au montant du loyer courant et des charges jusqu'au départ effectif des lieux, ainsi qu'au paiement à la Société PAX PROGRES PALLAS de la somme de 3.618 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'aux

dépens, - réformer le jugement entrepris pour le surplus, Et statuant à nouveau, - dire et juger que le contrat de location exonérait la bailleresse de toute responsabilité du fait d'un autre locataire ; qu'en conséquence, le recours de Mademoiselle X... à l'encontre de la Société PAX PROGRES PALLAS n'est pas fondé et ne peut qu'être rejeté, - subsidiairement, dire et juger que la Société PAX PROGRES PALLAS bailleur social, n'a commis aucune faute dans le règlement de ce problème de troubles de voisinage ; que la preuve n'est pas rapportée par ailleurs du quantum du préjudice allégué par Mademoiselle X... non plus que de son lien de causalité avec une faute du bailleur, - subsidiairement encore, si par impossible la cour devait condamner la bailleresse au paiement d'une somme quelconque à titre de dommages-intérêts au profit de sa locataire Mademoiselle X..., condamner Mademoiselle Y... seule à

l'origine incontestée des troubles de voisinage allégués, à l'en garantir totalement, - réformer en conséquence, le jugement en ce qu'il a condamné la Société PAX PROGRES PALLAS à régler à Mademoiselle X... la somme de 20.000 Francs à titre de dommages-intérêts et de 8.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, - condamner Mademoiselle X... et Mademoiselle Y... au paiement in solidum, d'une somme de 10.000 Francs au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître TREYNET, avoué . En réponse, Mademoiselle X... fait valoir que les dommages et intérêts qui lui ont été octroyés par le premier juge sont bien fondés; que la responsabilité du fait des troubles du voisinage est clairement établie à l'encontre de Mademoiselle Y...; que la responsabilité de la société PAX PROGRES PALLAS est également établie du fait de sa carence à réagir rapidement et donc de la violation de son obligation, en tant que bailleresse, d'assurer la jouissance paisible du bien loué; qu'en effet les seules interventions de la société bailleresse ont été la menace de la saisine d'un médiateur à la rentrée judiciaire, qui n'a d'ailleurs pas été mise à exécution, et l'envoi de deux lettres recommandées à plus de 8 mois d'intervalle; alors que l'intimée avait écrit plus de 5 fois, que de nombreuses mains courantes avaient déjà été déposées auprès des services de police et qu'une pétition avait été signée par l'ensemble des locataires de l'immeuble à l'encontre de Mademoiselle Y... Elle demande donc à la cour de : Vu les pièces versées aux débats : - dire et juger la Société PAX PROGRES PALLAS mal fondée en son appel, En conséquence, - confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a retenu la responsabilité solidaire de Mademoiselle Y... et de la Société PAX PROGRES PALLAS à l'égard de Mademoiselle X..., Ce faisant et émendant le

jugement, - condamner solidairement la Société PAX PROGRES PALLAS et Mademoiselle Y... à payer à Mademoiselle X... la somme de 30.000 Francs à titre de dommages-intérêts, - condamner solidairement la Société PAX PROGRES PALLAS et Mademoiselle Y... à payer à Mademoiselle X... la somme de 10.000 Francs en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, - condamner la Société PAX PROGRES PALLAS et Mademoiselle Y... aux entiers dépens dont le recouvrement sera opéré

conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle. En réponse, Mademoiselle Y..., alléguant ses difficultés d'insertion dans la vie sociale, précise qu'elle a dû faire face à de graves difficultés; qu'elle a vécu en concubinage avec une personne violente; qu'elle ne peut être tenue pour responsable des fréquentations de son concubin ni des agissements des personnes de passage dans l'immeuble; que, non touchée à personne en première instance, elle n'a pas comparu; que l'ensemble des faits allégués par la partie adverse, constituant des troubles du voisinage, ne peuvent lui être reprochés; que ceux-ci doivent être imputés à son concubin; qu'en outre elle ne saurait être tenue pour responsable de la mauvaise insonorisation et de l'insécurité de l'ensemble immobilier; qu'enfin elle reproche à Mademoiselle X... de ne pas avoir respecté le principe du contradictoire en première instance, en ne lui adressant pas sa demande incidente par voie d'assignation. Elle demande donc à la cour de : - déclarer Mademoiselle Y... bien fondée en son appel incident, Y faisant droit, Vu les dispositions de l'article 1728 du code civil, - infirmer le jugement en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, - débouter la Société PAX PROGRES PALLAS de sa demande du bail de location en date du 14 octobre 1997, - débouter la Société PAX PROGRES PALLAS de toutes ses demandes, fins et conclusions, Vu les dispositions des articles 68, 472, 564, 14, 15 et 16 du nouveau code de procédure civile, - dire Mademoiselle X... irrecevable en sa demande en dommages-intérêts à l'encontre de Mademoiselle Y..., - infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné Mademoiselle Y... à payer solidairement avec la Société PAX PROGRES PALLAS la somme de 20.000 Francs à titre de dommages-intérêts, - débouter Mademoiselle X... de toutes ses demandes, fins et conclusions, - condamner la Société PAX PROGRES PALLAS et Mademoiselle X... solidairement à verser à Mademoiselle Y... une somme de 5.000 Francs en application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, - condamner la Société PAX PROGRES PALLAS aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP FIEVET ROCHETTE LAFON, titulaire d'un office d'avoués près la cour d'appel de VERSAILLES, conformément aux dispositions de l'article 699 du nouveau code de procédure civile. L'ordonnance de clôture a été signée le 7 décembre 2000 et l'affaire appelée à l'audience de plaidoiries du 19 janvier 2001. SUR CE LA COUR Z... que l'expulsion de Mademoiselle Y... a été réalisée selon procès-verbal en date du 26 octobre 1999 ; qu'il est constaté que l'intéressée ne réclame pas sa réintégration dans les lieux ; 1) Sur la demande de résiliation du bail Z... que les bagarres et disputes violentes, les hurlements et les menaces proférées de la fenêtre envers des personnes extérieures à l'immeuble, les nuisances sonores provoquées par la musique, les piétinements ou des objets tombant à terre, les tapages diurnes et surtout nocturnes, tous agissements reprochés à Mademoiselle Y... par la société bailleuse, sont dûment établis par les courriers, pétitions, attestations émanant des autres locataires de l'immeuble et les copies de mains courantes relatant les multiples interventions de fonctionnaires de police suite à des tapages dans l'appartement loué par Mademoiselle Y...; que vainement celle-ci prétend que ces

tapages auraient eu pour auteur son concubin, dans la mesure où en sa qualité de locataire de l'appartement, elle a l'obligation de les occuper paisiblement avec les personnes occupantes de son chef; que par conséquent, il est établi que Mademoiselle Y... a gravement manqué à cette occupation; que le jugement déféré sera donc confirmé en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs de Mademoiselle Y..., en application des articles 1728 et 1741 du code civil; qu'il sera également confirmé en ce qu'il a ordonné son expulsion et l'a condamnée à verser une indemnité d'occupation égale au montant du loyer courant et des charges jusqu'à la libération des lieux; 2) Sur la demande en paiement de dommages-intérêts de Mademoiselle X... Z... qu'en application des articles 63 et 68 du nouveau code de procédure civile, l'intervention comportant des demandes à l'encontre d'une partie défaillante doit être faite dans les formes prévues pour l'introduction de l'instance; qu'en l'espèce, l'intervention volontaire de Mademoiselle X... n'a pas été dénoncée par exploit d'huissier à Mademoiselle Y..., partie défaillante; que par conséquent, c'est à tort que le premier juge a déclaré recevables et partiellement fondées les demandes de Mademoiselle X... à l'encontre de Mademoiselle Y..., alors qu'il n'en était pas saisi; qu'il s'agit donc de demandes nouvelles devant la cour, lesquelles sont irrecevables en application des dispositions de l'article 564 du nouveau code de procédure civile; Z... que certes, la clause de non responsabilité du bailleur en cas de dommage causé au preneur par un autre locataire est opposable en l'espèce à Mademoiselle X...; que néanmoins, celle-ci peut engager la responsabilité de la société PAX PROGRES PALLAS si elle établit que la bailleuse a manqué à son obligation de procurer une jouissance paisible à sa locataire; que les pièces versées au dossier, et notamment les attestations des locataires de

l'immeuble, démontrent que la gravité des désordres occasionnés par Mademoiselle Y... n'a été établie que progressivement, notamment à partir de juillet 1998 jusqu'à l'automne 1998, après échec des tentatives amiables de conciliation et d'apaisement; que dès lors, Mademoiselle X..., qui s'est abstenue d'agir directement contre Mademoiselle Y..., n'est pas fondée à reprocher à la société PAX PROGRES PALLAS, bailleur social, de n'avoir assigné la locataire auteur des troubles que le 10 décembre 1998, compte tenu également de la protection afférente au logement instituée par le législateur; Z... que Mademoiselle X... sera donc déboutée de sa demande en paiement de dommages-intérêts à l'encontre de la société PAX PROGRES PALLAS; que le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il a condamné solidairement cette dernière et Mademoiselle Y... à payer à Mademoiselle X... la somme de 20.000 Francs à titre de dommages-intérêts et celle de 8.000 Francs sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile; Z... que l'équité ne commande pas qu'il soit fait application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile;

Z... que Mademoiselle Y... sera condamnée aux entiers dépens; PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort: Constate que l'expulsion de Mademoiselle Y... a été réalisée selon procès-verbal en date du 26 octobre 1999; Confirme le jugement

déféré en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs de Mademoiselle Y..., en application des articles 1728 et 1741 du code civil, en ce qu'il a ordonné son expulsion et l'a condamnée à verser une indemnité d'occupation égale au montant du

loyer courant et des charges jusqu'à la libération des lieux; Infirme le jugement déféré en ses autres dispositions; Et statuant à nouveau:

Déclare irrecevable la demande en paiement de dommages-intérêts de Mademoiselle X... à l'encontre de Mademoiselle Y..., en application des dispositions de l'article 564 du nouveau code de procédure civile; Déboute Mademoiselle X... de sa demande en paiement de dommages-intérêts à l'encontre de la société PAX PROGRES PALLAS; Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile; Condamne Mademoiselle Y... à tous les dépens de première instance et d'appel qui seront recouvrés directement contre elle par Maître BINOCHÉ et Maître TREYNET, conformément aux dispositions de la loi sur l'aide juridictionnelle. Et ont signé le présent arrêt: Le Greffier,

Le Président, C. DE GUINAUMONT

A. CHAIX 0 Arrêt 1999-4127 1 23 février 2001 2 CA Versailles 3 1 B Présidence: M. A.CHAIX, Conseillers: Mme M.C. Le A..., M. D. B... 4 Procédure civile, Intervention, Intervention volontaire, Intervention accessoire, Forme, Défendeur défaillant, Dénonciation de l'intervention par exploit d'huissier, Nécessité Il résulte des articles 63 et 68 du NCPC que l'intervention, lorsqu'elle a lieu à l'encontre d'une partie défaillante doit être faite dans les formes prévues pour l'introduction de l'instance. Faute pour un intervenant volontaire d'avoir dénoncé par acte d'huissier son intervention au défendeur défaillant, c'est à tort que le premier juge déclare recevable les demandes de l'intervenant, alors qu'il n'en était pas saisi.

RÉFÉRENCE

JURI, 23 février 2001. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006936876> (consulté le 19 juin 2026).