

Minute n°  
RG n° 11-11-000059

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
ATTESTATION DE COMPÉTENCE

L'OMNIUM DE GESTION IMMOBILIERE DE L'ILE DE FRANCE

C/

R

**JUGEMENT DU 6 Septembre 2011  
TRIBUNAL D'INSTANCE DE PUTEAUX**

SARL  
REVÊTUE DE LA FORME SOCIÉTÉ  
Art. 502 du N.C.P.C.

**DEMANDEUR(S) :**

L'OMNIUM DE GESTION IMMOBILIERE DE L'ILE DE FRANCE "OGII"  
18 Bis Rue de Villers  
92594 LEVALLOIS PERRET CEDEX,  
représenté(e) par Me HAAS GIL Catherine, avocate au barreau de PARIS

**DEFENDEUR(S) :**

M. R.

représenté(e) par Me COUTANCEAU Agnes, avocat au barreau de PARIS

Madame R.

M. RUEIL MALMAISON,  
non comparant

**COMPOSITION DU TRIBUNAL A L'AUDIENCE DU 28 JUIN 2011**

Président : Odile CRIQ  
Greffier : Cindy SCHEURER

**DEBATS :**

Audience publique du :28 juin 2011

Délibéré fixé au :6 Septembre 2011

**DECISION :**

réputée contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 6  
Septembre 2011 par Odile CRIQ, Président assisté de Cindy SCHEURER, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :  
à : Me COUTANCEAU Agnès  
Copie Certifiée Conforme délivrée le :  
à : Me HAAS GIL Catherine



Par acte du 28/01/2011, l'OMNIUM de Gestion Immobilière de l'Île de France - OGIF - a fait assigner Monsieur Maxime R. et Madame Charlotte R. sur le fondement de l'article 1728 du code civil en résiliation judiciaire du bail locatif.

Elle demande également de voir ordonner l'expulsion des locataires, le transport et le séquestre des meubles dans un garde meubles, la fixation d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer ainsi que la condamnation des défendeurs au paiement des sommes de 2000 € de dommages intérêts pour trouble anormal de voisinage et de 1000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de ses demandes, l'OGIF expose avoir par acte du 30/08/2010 donné à bail à M. et Mme R. un appartement situé à Rueil Malmaison et que ces derniers depuis leur arrivée ne cesseraient de causer des troubles de voisinage consistant en des tapages nocturnes et diurnes, des nuisances olfactives dues à l'encombrement de débris sur le palier.

Elle fait état de nombreuses plaintes de voisins dénonçant de nombreux troubles de voisinage ainsi qu'une pétition des occupants.

Elle ajoute avoir mis en demeure les défendeurs de respecter leurs obligations par courrier du 29/10/2010.

Elle fait valoir l'absence d'amélioration de la situation, par le dépôt ultérieur d'une main courante le 01/11/2010 par madame D. et monsieur T. auprès du commissariat de Rueil Malmaison.

Par conclusions développées à la barre, le conseil de M. R. a sollicité le déboute des demandes de l'OGIF ainsi que la condamnation de cette dernière au paiement de la somme de 800 € sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10/07/1901, en faisant valoir que le renouvellement des troubles de voisinage n'était pas établi et que les pièces produites se rapportaient toutes à la période de novembre 2010.

Il a également été fait valoir que les troubles invoqués étaient insuffisamment graves pour justifier la résiliation du bail.

Il a été mis en avant la situation de famille de M. et Mme R. ayant la charge de quatre enfants qui a bénéficié d'un relogement sans être habituée à la vie en collectivité et à ses règles.

Vu les débats à l'audience du 28/06/2011.

## MOTIFS de la DECISION.

Le contrat de location conclu par les parties stipule que le locataire veillera à ce que son mode de vie n'ait pas pour effet de créer des conditions d'occupation contraires à la salubrité de l'immeuble, à la sécurité et à la tranquillité des autres locataires.

Les troubles de voisinage reprochés à M. et Mme R. consistant en des nuisances sonores sont établis par les diverses attestations produites aux débats émanant des voisins de ces derniers.

En revanche, le procès verbal de constat d'huissier de justice du 14/02/2011 établi par Jean VENEZIA est insuffisant à établir que les mauvaises odeurs auraient pour origine l'appartement des défendeurs dans la mesure où il n'est pas établi que ceux-ci seraient les seuls occupants au 3<sup>ème</sup> étage, niveau auquel, l'huissier de justice constatait que l'odeur nauséabonde s'intensifiait.

Les plaintes des voisins, pétitions, mains courantes pour dénoncer les troubles sont toutes antérieures à l'acte introductif d'instance en date du 28/01/2011. Ainsi il n'est pas attesté de la permanence des troubles de voisinage imputés aux défendeurs lesquels ne sauraient donc donner lieu à résiliation du bail en cours.

L'OGIF qui succombe supportera les dépens et indemniserà les défendeurs des frais exposés dans la cause à hauteur de 500€.

Compatible avec la nature de la décision, l'exécution provisoire sera ordonnée.

## PAR CES MOTIFS.

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Déboute l'OMNIUM de Gestion Immobilière de l'Ile de France de l'ensemble de ses demandes.

Condamne l'OMNIUM de Gestion Immobilière de l'Ile de France à payer à M. et Mme R. la somme de : 00€ au titre de l'article 37 de la loi du 10/07/1991.

Condamne l'OMNIUM de Gestion Immobilière de l'Ile de France aux dépens.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe, le 6 Septembre 2011.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT,

En Conformité de la République Française, se mande et ordonne :  
à tous huissiers de justice sur ce : qu'ils de mettre la  
de ce jugement à exécution.  
aux procureurs généraux et aux procureurs de la  
République près les tribunaux de grande instance, à l'effet de leur faire  
à tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis  
à l'effet de quoi, la présente ordonnance sera la formule que, d'être certifiée  
conformément à la loi du 10/07/1991, en trois exemplaires, dont un sera déposé au greffe.



09 SEP. 2011

