

TRIBUNAL D'INSTANCE
SERVICE CIVIL
PLACE MARCEL
CACHIN
94205 IVRY SUR SEINE
☎ : 01.45.15.22.88

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

*EXTRAIT des minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance d'IVRY*

JUGEMENT

Le 18 Janvier 2019

RG N° 11-18-001140

Minute : 2019/163

JUGEMENT

Du : 18/01/2019

Sous la Présidence de Pascale GABRELLE, Vice Présidente, assistée de Dominique NEVES, faisant fonction, Greffier ;

Après débats à l'audience publique du 7 décembre 2018, le jugement suivant a été rendu ;

ENTRE :

DEMANDEUR :

VALOPHIS HABITAT anciennement OPAC 9 route de choisy, 94000 CRETEIL, représenté(e) par Me TONDI Maxime, avocat du barreau de VAL DE MARNE

ET :

DEFENDEUR :

Madame

Emmanuel, avocat du barreau de Paris

par Me NUNES Jean



FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte sous seing privé en date du 16 novembre 1988, l'Office Public d'Aménagement et de Construction du Val de Marne (OPAC du Val de Marne), a donné en location à Monsieur _____ et Madame / _____ un appartement de trois pièces principales dépendant d'un ensemble immobilier situé à (_____),

A la suite du divorce des époux / _____ prononcé le 10 octobre 1991, Madame _____ est restée seule titulaire du bail.

Par exploit délivré le 1^{er} février 2018, VALOPHIS HABITAT a assigné Madame _____ devant ce Tribunal à l'effet :

→ de voir juger qu'elle n'est pas occupante de bonne foi et voir, en conséquence, prononcer la résolution judiciaire de son bail pour manquements graves à ses obligations notamment celles d'usage de la chose louée raisonnablement et suivant sa destination conformément aux dispositions des articles 1728, 1729 et 1735 du code civil,

→ de voir prononcer, sous astreinte définitive de 100 € par jour de retard, son expulsion immédiate et sans délai de l'appartement ainsi que la séquestration de ses meubles et objets mobiliers garnissant les lieux,

→ de voir supprimer le délai de deux mois de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

→ de la voir condamner à lui payer :

- une indemnité mensuelle d'occupation des lieux d'un montant de 1.000 euros majorée des charges contractuelles à compter du jugement à intervenir et jusqu'à parfaite libération des locaux,
- une somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts,
- une somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens,

et le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 04 mai 2018, VALOPHIS HABITAT, représentée par son conseil, a réitéré ses demandes.

Madame _____ L, assignée par dépôt de l'acte en l'étude d'huissier, ne comparait pas et n'est pas représentée.

Par courrier en date du 09 mai 2018, le bureau d'aide juridictionnelle du TGI de Créteil a avisé le tribunal de la demande d'aide juridictionnelle déposée par Madame _____ 03 mai 2018 dans le cadre de la présente instance.



Par décision en date du 12 juin 2018, adressée au tribunal le 20 juin 2018, le bureau d'aide juridictionnelle a accordé l'aide juridictionnelle partielle à Madame _____, et désigné Maître NUNES pour l'assister.

Par jugement avant dire droit en date du 22 juin 2018, le tribunal a ordonné la réouverture des débats afin de permettre à Madame _____, assistée par son conseil, de s'expliquer sur les demandes de VALPHIS HABITAT.

A l'audience du 04 mai 2018, VALOPHIS HABITAT, a réitéré ses demandes. A l'appui de ses prétentions, il fait valoir que le comportement de _____, fils de Madame _____, qui réside chez elle, provoque de graves troubles de jouissance à l'ensemble de la cité Ange Gabriel à proximité de laquelle il réside, en particulier en se rendant coupable de faits de trafic de stupéfiants et de participation à association de malfaiteurs.

Il expose que cette cité Ange Gabriel est devenue une plaque tournante du trafic de drogue en Ile de France, engendrant des troubles conséquents pour l'ensemble des habitants de cette cité qui subissent des menaces répétées, des violences, des dégradations matérielles des parties communes des immeubles dont les halls sont squattés et souillés ; que cette insécurité et cette peur des habitants de la cité Ange Gabriel ont été constatés par deux procès-verbaux d'huissier de justice en date des 4 et 21 décembre 2015 aux termes desquels des habitants ont accepté de témoigner sous couvert d'anonymat et ont décrit les troubles suivants : vente de drogue dans la cité dont les entrées et sorties sont surveillées par les dealers, menaces verbales virulentes à l'encontre de l'ancienne gardienne (notamment menaces de viol sur la fille de l'ancienne gardienne), élevage de chiens de type « pitt bull », rodéos de motos cross et troubles sonores qui en résultent, vandalisme des halls d'immeubles et des véhicules. VALOPHIS HABITAT argue du fait que ce trafic de stupéfiant et tous les méfaits qui l'entourent sont générateurs d'une réelle insécurité pour tous les habitants de la cité Ange Gabriel dont beaucoup formulent des demandes de mutation ; qu'elle-même a déposé plusieurs main-courantes au cours des dernières années, notamment pour des dégradations et détériorations et a été contrainte de fermer à de nombreuses reprises l'Espace Accueil Locataires de la résidence suite à des menaces à l'encontre de son personnel.

VALOPHIS HABITAT déclare que Monsieur _____ est un élément clé dans ce trafic de drogue et dans l'installation de ce climat invivable pour les habitants de la cité Ange Gabriel ; que par jugement rendu le 21 avril 2017 par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL, il a été reconnu coupable de participation à une association de malfaiteurs ainsi que d'offre ou cession, transport, acquisition et détention non autorisée de stupéfiants, faits commis entre février et novembre 2015 et condamné à une peine d'emprisonnement de 4 ans dont 12 mois SME pendant 2 ans assorti notamment de l'interdiction de se rendre à Choisy le Roi et d'amende de 10.000 euros.

Enfin, VALOPHIS HABITAT indique que Monsieur _____ qui vit chez sa mère est soumis aux mêmes obligations que la locataire, et ce sous le contrôle de celle-ci ; que



de par le comportement décrit ci-dessus, il n'a pas respecté les obligations incombant au locataire et notamment l'obligation d'user paisiblement des lieux et de s'interdire tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ainsi qu'à leur tranquillité ; qu'en outre, il est de jurisprudence constante que le locataire doit être tenu responsable des actes commis par les personnes qu'il héberge ainsi que des nuisances occasionnées par ces personnes.

Enfin, si l'appartement loué à Madame _____, n'est effectivement pas situé dans la cité Ange Gabriel, il s'y trouve à proximité.

Madame _____, représentée par son conseil, conclut à l'entier débouté de VALOPHIS HABITAT et sollicite, à titre reconventionnel de le voir condamner à lui payer une somme de 1.500 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle outre les entiers dépens.

Si elle ne conteste pas l'implication de son fils _____, entre février et novembre 2015, dans un trafic de stupéfiants, elle indique que ce trafic s'est tenu au sein de la cité Ange Gabriel qui se trouve 11 allée Ange Gabriel loin de son appartement situé au 11ème étage de la cité Jean Jaurès soit au moins 900 mètres.

Elle ajoute que si elle était en mesure de surveiller les agissements de son fils au sein de son domicile ou de son immeuble il ne résulte d'aucun des documents produits par VALOPHIS HABITAT qu'un tel trafic de stupéfiants s'y soit déroulé, les faits reprochés à son fils s'étant exclusivement déroulés dans la cité Ange Gabriel. Or, l'obligation de jouissance paisible imposée par l'article 1728 du code civil n'impose au locataire de surveiller l'activité des occupants au sein de son domicile et dans les parties communes de son immeuble et jamais au-delà car cela dépasserait les limites de la responsabilité individuelle ainsi que l'a jugé la Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile le 14 octobre 2009 (n°08-16955) : "Attendu qu'ayant relevé que les faits ayant entraîné la condamnation avec d'autres prévenus, du fils des locataires à une peine correctionnelle, avaient été commis dans le hall d'un immeuble appartenant au même ensemble immobilier que celui où se situaient les lieux loués, mais distant de plus d'un kilomètre, la cour d'appel, qui a ainsi caractérisé l'absence de lien entre les troubles constatés et le manquement imputé aux preneurs à leur obligation d'user paisiblement de la chose louée et de ses accessoires, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

Elle précise également que l'article 119 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui visait à étendre la possibilité de résilier le contrat de bail des parents d'un trafiquant de drogue opérant dans d'autres immeubles environnants du domicile des parents, a été déclaré contraire à la Constitution par le Conseil Constitutionnel dans sa décision n°2016-745 DC du 26 janvier 2017.

Elle indique enfin que le jugement du tribunal correctionnel de Créteil du 21 avril 2017 a condamné Monsieur _____ à verser, solidairement la somme de 5.000 euros à VALOPHIS HABITAT en réparation des préjudices qu'il a subi du fait du trafic ; que l'autorité de la chose jugée attachée à ce jugement interdit à VALOPHIS HABITAT de solliciter une nouvelle condamnation du même chef conformément aux dispositions de



l'article 1355 du code civil. En outre, les dispositions de l'article 1242 du code civil ne trouvent pas à s'appliquer aux rapports entre propriétaires et locataires qui demeurent régis par les articles 1733 et 1734 du même code. En conséquence, elle ne peut être tenue pour responsable des actes commis par son fils majeur sur lequel elle n'exerce plus aucune autorité parentale.

SUR QUOI LE TRIBUNAL

Aux termes de l'article 1134 ancien du code civil, "les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites". Il en résulte qu'une partie à un contrat est en droit de demander en justice la condamnation de son cocontractant à exécuter les obligations que ce dernier a souscrites.

Il résulte en outre des articles 1224 à 1226 du code civil, que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties n'exécute pas son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est pas résolu de plein droit, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté devant demander en justice la résolution, le cas échéant avec dommages et intérêts. Conformément à l'article 1315 du code civil, qu'il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver et à celui qui prétend en être libéré, de justifier le paiement ou le fait ayant produit l'extinction de son obligation.

Enfin, l'article 1728 du code civil impose au preneur d'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail. A défaut, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Selon les conditions générales du bail consenti le 16 novembre 1988 par l'OPAC du Val de Marne lesquelles s'imposent aux parties, le locataire (article 6.3) s'interdit tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens ainsi qu'à la tranquillité des autres locataires.

Ces dispositions sont conformes à l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989 qui disposent que "le preneur est obligé d'user paisiblement des locaux...".

Elles emportent pour le locataire le devoir de faire respecter par les personnes auxquelles il accorde l'accès aux lieux loués, ses obligations contractuelles de jouir des lieux paisiblement et de ne pas troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Il résulte du jugement rendu le 21 avril 2017 par le tribunal correctionnel de CRETEIL que Monsieur L. a été reconnu coupable des faits de participation à une association de malfaiteurs ainsi que d'offre ou cession, transport, acquisition et détention non autorisée de stupéfiants, faits commis à Choisy le Roi entre le février et novembre 2015 ; que dans son jugement, le tribunal a précisé que L. était un gérant du point de vente au sein des halls 9 et 11 de la cité Ange Gabriel, que les ventes avaient lieu dans la cage d'escalier au rez-de-chaussée et que le produit était déjà dans le hall 11 lorsqu'il y arrivait.

Quelque soit la gravité de ces faits, il est incontestable qu'ils ne se sont produits ni dans les



lieux loués ni dans l'immeuble incluant l'appartement donné à bail ou à proximité de celui-ci mais dans une autre cité appartenant au même bailleur et située de 900 mètre à un kilomètre de distance des lieux incriminés.

Dès lors, le bailleur ne caractérise pas le lien existant entre le trouble constaté et le manquement du locataire à son obligation de jouissance paisiblement des lieux.

La demande en résiliation du bail pour ce motif sera en conséquence rejetée et VALOPHIS HABITAT sera en conséquence déboutée de l'intégralité de ses demandes.

Aucune considération ne commande l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de Madame _____.

VALOPHIS HABITAT, qui succombe, sera condamné aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort.

Rejette la demande en résiliation du bail et expulsion de Madame _____ L.

Rejette les autres demandes formées par VALPÖPHIS HABITAT.

Condamne VALOPHIS HABITAT aux entiers dépens.

Ainsi jugé les jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

Neves



POUR COPIE CONFORME

LE GREFFIER

