

Grosses délivrées
aux parties le :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 26 MAI 2015

(n° , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **13/19520**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 02 Août 2013 - Tribunal d'Instance de PARIS
19^{ème} arrondissement - RG n° 11-13-0005

APPELANT

Monsieur

Né le 07/09/1953 0 Cap Haitien (Haiti)

75019 PARIS

Représenté et assisté de Me Alexandra BOISSET, avocat au barreau de PARIS, toque :
D0368

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2013/043267 du 09/10/2013 accordée
par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMÉ

**EPIC PARIS HABITAT - OPH, agissant poursuites et diligences de ses représentants
légaux domiciliés en cette qualité audit siège**

N° de Siret : 344 810 825 00366

21 bis rue Claude Bernard
75253 PARIS CEDEX 05

Représenté et assisté de Me Catherine HENNEQUIN de la SELAS LHUMEAU
GIORGETTI HENNEQUIN & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0483,
substituée par Me Baptiste CHAREYRE de la SELAS LHUMEAU GIORGETTI
HENNEQUIN & ASSOCIES

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 31 Mars 2015, en audience publique, devant la Cour
composée de :

Monsieur Jacques LAYLAVOIX, Président de chambre

Madame Sabine LEBLANC, Conseillère

Madame Sophie GRALL, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Fabienne LEFRANC

ARRÊT :

- contradictoire
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- signé par Monsieur Jacques LAYLA VOIX, président et par Mme Christelle MARIE-LUCE, greffier présent lors du prononcé.

Le 17 octobre 1994, L'OPAC devenu Paris Habitat OPH a donné en location un appartement au 28 rue de la Solidarité à Paris 19^{ème} arrondissement à Madame

Celle-ci est décédée le 16 décembre 2006 et le bail a été transféré à son époux M.

Le 1^{er} février 2013, Paris Habitat OPH a assigné M. devant le tribunal d'instance de Paris 19^{ème} arrondissement aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail et obtenir son expulsion sous astreinte en raison des troubles de jouissance causés par son fils

Par jugement du 2 août 2013, le tribunal d'instance de Paris 19^{ème} arrondissement a prononcé la résiliation du bail aux torts de M. a condamné celui-ci à verser jusqu'à son départ effectif une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant des loyers et charges qui auraient été payés si le bail avait continué, ordonné l'expulsion sans délai de M. et de tout occupant de son chef avec le concours de la force publique, a statué sur le sort des meubles, ordonné l'exécution provisoire et condamné M. au paiement d'une indemnité de 150 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

M. a interjeté appel de ce jugement par déclaration du 10 octobre 2013.

Par conclusions numéro deux du 19 février 2015, M. : demande à la cour d'infirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, de débouter Paris Habitat de toutes ses demandes et de le condamner au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions du 16 mars 2015, Paris Habitat OPH demande à la cour de confirmer le jugement déféré et de débouter M. de ses demandes. Il demande enfin la condamnation de M. à lui verser une somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La clôture a été prononcée par ordonnance du 17 mars 2005.

SUR CE LA COUR

Considérant que M. ne conteste pas les nuisances causées dans l'immeuble par son fils atteint de troubles psychiatriques par le passé mais fait valoir qu'il refuse de l'héberger depuis 2010 et que les faits invoqués par son bailleur sont anciens ;

Considérant que Paris Habitat rappelle l'obligation de jouissance paisible qui pèse sur les locataires mêmes dans les parties communes conformément au règlement intérieur de l'immeuble ainsi que l'article 1735 du code civil, qui prévoit que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ; qu'il fait valoir que M. ne viendrait dans l'immeuble que parce que son père y habite et l'héberge à l'occasion et souligne la gravité des faits qui ont fait l'objet de plaintes, de main-courantes, de pétitions des voisins en octobre 2012 et d'un constat d'huissier commis sur requête en décembre 2012 ; qu'en effet, à l'époque, M. s'était installé dans les parties communes, avait un comportement agressif avec l'ensemble des locataires, la gardienne et les agents de nettoyage, qui en avait tous peur, dégradait les parties communes par des excréments et des tags, avait coupé les câbles des ascenseurs et terrorisait tous les occupants ; qu'il a d'ailleurs été interné à plusieurs reprises à Maison-Blanche ;

Mais considérant que, par deux attestations de voisins de palier et une de sa fille, M. établit qu'il refuse d'héberger son fils depuis 2010 et que, comme ses voisins, il en a peur ; que d'ailleurs Paris Habitat reconnaît que M. s'installe dans les parties communes ; qu'en conséquence c'est à tort que Paris Habitat considère que M. , quand il squatte les parties communes est occupant du chef de M. ; qu'en effet M. ne peut être tenu pour responsable des nuisances de son fils majeur qui n'habite pas chez lui ;

Considérant, en outre, que M. fait à juste titre remarquer que les pièces produites par Paris Habitat sont toutes antérieures à 2013 et au jugement déféré et que son bailleur n'invoque que des faits anciens dont il reconnaît certes la gravité mais dont la preuve de leur constance ou de leur renouvellement n'est pas rapportée ;

Considérant qu'en outre l'expulsion de M. , âgé, qui a de très faibles ressources, ne mettrait pas fin au problème de l'occupation par M. des parties communes de l'immeuble où il revient car il y a vécu dans son enfance ;

Considérant qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de prononcer la résiliation du bail de M. , qui est aussi victime de son fils que ses voisins, ni d'ordonner son expulsion ; que le jugement entrepris sera dès lors infirmé en toutes ses dispositions ainsi que l'appelant le sollicite ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

Déboute Paris Habitat OPH de toutes ses demandes,

Y ajoutant,

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

Condamne Paris Habitat OPH aux dépens de première instance et d'appel avec application de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT