

2010年5月17日

Cour de cassation

最高法院

chambre civile 3

民三庭

Audience publique du 14 octobre 2009

2009年10月14日公开审判

N° de pourvoi: 08-12744

申诉号: 08-12744

Publié au bulletin

《公报》发表

Cassation partielle 部分撤销

M. Lacabarats, président

Mme Monge, conseiller apporteur

M. Gariazzo (premier avocat général), avocat général

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat(s)

法兰西共和国

以法兰西人民之名

最高法院民三庭经审理作出如下判决:

关于唯一申诉理由:

鉴于, 1989年7月6日颁布的法律第1条和第7条第b)项以及《民法典》1728条;

鉴于, 根据被诉判决(杜埃上诉法院, 2007年4月15日), Soginorpa公司(以下简称为“公司”), 作为X女士租住房的所有人, 因X女士违反了平和使用出租房屋的义务而要求与其解除房屋租赁合同;

鉴于, 判决根据以下事实判决合同解除: 涉诉住房位于一座昔日的矿业城市, “公司”为该区的住宅的所有人; X女士承认其子和邻居Y一家之间存在不和, 且X女士的儿子和Y先生均受过轻罪法庭作出的数项处罚决定; 持续破坏两个家庭之间关系的这一诉讼案件的起源并不明确, 但其子所涉的刑事案件却牵连到自身,

因为她的儿子虽然都已成年却依旧住在母亲的住所；从一份由大约三百名附近居民签署的诉愿书来看，他们的行为扰乱附近地区是不争的事实；诉愿书署名者中只有三个是Fauville街的居民，然而X女士一家对他们造成的困扰却是不可忽视的，其余大部分署名者居住在临近的街道，与X女士的住所毗邻；出租人已对X女士发出正式通告要求其不要打扰邻里的安静，否则将遭受驱逐的风险，出租人还多次重申要求其遵守城市生活条例；

鉴于以上理由不足以在承租人儿子的扰乱行为和承租人自身对平和使用出租屋及附属物的义务的违反之间建立相关联系，上诉法院在该问题上作出的判决没有法律依据。

基于上述理由：

除驳回Soginorpa公司逾期罚款请求的部分外，撤销杜埃上诉法院2007年4月15日的判决，案件及当事人恢复至该判决之前的状况，由杜埃上诉法院重组法庭进行重审；

Condamne la société Soginorpa aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, condamne la société Soginorpa à payer à la SCP Gatineau et Fattaccini la somme de 2 500 euros, la déboute de sa propre demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze octobre deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux conseils pour Mme X... ;

MOYEN UNIQUE DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR prononcé la résiliation du bail conclu entre la société SOGINORPA et Madame X... et portant sur l'immeuble situé à LIEVIN, ..., D'AVOIR ordonné l'expulsion de Madame X... ainsi que de tous occupants de son chef dans les deux mois du commandement de délaisser avec si besoin est, l'assistance de la force publique et D'AVOIR débouté Madame X... de sa demande de dommages et intérêts

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 7 b de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est tenu d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ; Qu'aux termes de l'article 6 b, le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement ; que la seule limite à l'obligation du bailleur d'assurer la tranquillité des lieux est posée par l'article 1725 du Code Civil qui énonce que le bailleur n'est pas tenu

de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance ; Qu'il en résulte que le bailleur doit faire tout ce qui est en son pouvoir pour que le locataire ne soit pas gêné par d'autres personnes, à moins qu'il ne s'agisse de tiers et qu'ils se rendent coupables de voies de fait ; qu'en conséquence, il doit répondre de ses autres locataires qui ne sont pas des tiers ; que le litige prend place au sein de la cité du "Deux Cinq", ancienne cité minière dont les logements sont la propriété de la société SOGINORPA, tel qu'il ressort de l'extrait de relevé parcellaire versé aux débats ; que Madame X... ne conteste pas la mésentente qui existe entre ses fils et la famille Y... mais soutient que celle-ci trouverait son origine dans l'attitude de Monsieur Dominique Y... et qu'en tout état de cause, elle n'aurait aucune incidence sur l'usage des lieux, paisible, selon elle ; que plusieurs -condamnations prononcées par le Tribunal Correctionnel de BÉTHUNE sont produites devant la Cour qui mettent en cause tant les fils de Madame X... que Monsieur Dominique Y...; qu'ainsi -le 27 novembre 2001, Dominique Y... a été condamné à 6 mois de prison avec sursis pour des violences avec arme (bâton de bois) sur Renaud X... (mineur de quinze ans) et Réjane X... (faits du 15 octobre 2000), -le 26 septembre 2003, David X... a été condamné à un an d'emprisonnement et 18 mois de sursis avec mise à l'épreuve pour violences, volontaires avec armes (couteau) sur Dominique Y... (faits du 12 novembre. 2000), - le 8 novembre 2004, Dominique X... a été condamné. à 6 mois d'emprisonnement avec mise à l'épreuve pendant 18 mois pour violences avec arme (revolver à grenailles) commises le 4 novembre 2004 sur Demis X..., - le 5 avril 2005, Demis X... a été condamné à quatre mois d'emprisonnement, pour des dégradations graves sur le véhicule de Monsieur A... et le scooter de Madame B..., (faits du 15 septembre 2004), - le 8 avril 2005, un rappel à la loi a été formulé à l'encontre de Demis X... concernant des faits de menaces et chantage ; Que l'origine du litige qui déchire régulièrement les deux familles n'est pas déterminée même si Madame X... évoque une agression datant de 1993 de Monsieur Y... à l'encontre de son défunt mari ayant -donné lieu à une médiation ; Qu'en tout état de cause, force est de constater que depuis lors aucun des protagonistes n'a fait d'efforts pour mettre fin au grave conflit qui les oppose ; que Madame X... ne peut à cet égard se contenter d'observer que seuls ses fils sont concernés par les affaires pénales et non elle-même ; que ceux-ci bien que majeurs résident au domicile de leur mère, tel qu'il ressort des jugements correctionnels ; or que tant le locataire que les personnes qu'il héberge doivent jouir paisiblement des lieux loués ; Qu'il est indiscutable que le comportement des fils de Madame X... trouble le voisinage tel qu'il ressort de la lecture de la pétition versée aux débats par la société SOGINORPA qui, pour être peu précise quant aux faits reprochés à la famille X... (les signataires précisant avoir été "plus ou moins victimes") n'en a pas moins été ratifiée par près de trois cents personnes ; que ce nombre est important pour une ville moyenne comme Liévin ; Que le Tribunal a écarté cette pièce considérant que seuls trois résidents de la rue

Fauville avaient signé la pétition ; que le trouble apporté à trois voisins n'est toutefois pas- négligeable mais il convient d'observer surtout que la plupart des signataires habitent dans les rues adjacentes, à proximité immédiate de l'immeuble loué par Madame X... (rue Jacquet, Crepin, Viala, Parent, Desmoutier, Ferry, etc...) ; que cet élément doit être pris en considération ; qu'au demeurant, le maire de LIÉVIN a invité la SOGINORPA à "assainir la situation" ; que la société SOGINORPA a mis en demeure Madame X... de respecter la tranquillité du voisinage par lettre recommandée du 25 octobre 2004, visant en particulier la violence et le tapage, sous peine de procédure d'expulsion ; qu'elle a réitéré sa mise en garde par sommation du 7 décembre 2004 rappelant les règles de vie dans la cité ; Que' pour le surplus les pièces produites ne présentent pas d'intérêt pour la solution du litige s'agissant de dépôts de plainte sans auteur désigné ou d'attestations imprécises ; qu'en conséquence, il est manifeste qu'un trouble grave est apporté au sein de la cité du Deux Cinq par les occupants du logement pris à bail ; que par ailleurs, le comportement de Dominique Y... qui a été sanctionné pénalement et qui est invoqué par Madame X... pour sa défense ne saurait dispenser celle-ci du respect de ses obligations contractuelles et il est tout aussi loisible au bailleur de solliciter les mêmes mesures concernant Monsieur Y... ; que c'est donc à bon droit que la société SOGINORPA sollicite la résiliation du contrat de bail et l'expulsion de la locataire et des occupants de son chef ; qu'il convient de faire droit à ses demandes et d'infirmer le jugement ; qu'il n'y a pas lieu en revanche de faire droit à la demande de suppression du délai de deux mois prévu par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 et de prononcer une astreinte, le concours de la force publique étant autorisé pour l'expulsion ; Qu'il n'y a pas lieu, au vu de ces motifs, de faire droit à la demande de dommages et intérêts de Madame X...

1) ALORS QUE seuls des faits commis dans l'immeuble où se situe le local loué sont susceptibles de justifier la résiliation du bail à raison d'un manquement du preneur à son obligation d'user paisiblement des locaux loués ; qu'en se bornant à relever, à l'appui de sa décision, que divers incidents s'étaient produits entre les enfants X... et celui de la famille Y... et qu'une pétition avait été ratifiée par des habitants de la ville de LIEVIN, tous des « voisins » résidant soit « dans les rues adjacentes », soit dans « la rue Fauville » (deux seulement sur plus de 300), sans à aucun moment constater que des faits constitutifs d'un manquement à l'obligation d'user paisiblement de la chose louée auraient été commis à l'intérieur même de l'immeuble loué, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1728 du code civil et des articles 7 b) et 1er la loi du 6 juillet 1989 ;

2) ALORS QUE la garantie de jouissance paisible du bailleur contre des troubles de fait ne peut être engagée qu'au profit d'autres de ses locataires ; que seuls des faits commis à l'encontre d'autres locataires du bailleur sont donc de nature à caractériser un manquement du preneur à son obligation d'user paisiblement de la chose louée ; qu'en énonçant que le bailleur doit tout

faire « pour que le locataire ne soit pas gêné par d'autres personnes, à moins qu'il ne s'agisse de tiers et qu'ils ne rendent coupables de voie de fait » pour accueillir la demande en résiliation du bail fondée sur de prétendus manquements graves de Madame X... à ses obligations contractuelles, sans à aucun moment constater que les prétendues victimes (les pétitionnaires et le fils de Madame Y...) auraient eu la qualité de locataires de la société SOGINORPA, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1728 du code civil et des articles 7 b) et 1er la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS en tout état de cause QUE les troubles de fait du preneur ne sont susceptibles de fonder la résiliation du bail que s'ils sont constitutifs de manquements suffisamment graves à l'obligation d'user paisiblement de la chose louée, cette gravité s'appréciant au regard des manquements du bailleur à sa propre obligation de garantir une jouissance paisible ; qu'en l'espèce, Madame X... invoquait et produisait aux débats un procès-verbal de médiation pénale (prod. n°7) dont il résultait que son époux avait déjà été victime d'agissements du jeune Dominique Y... ; que la cour d'appel a constaté que la première condamnation pénale pour violences avec armes sur la personne de Renaud et Réjane X... avait été prononcée à l'encontre du fils de Dominique Y... dès le 27 novembre 2001 ; qu'à supposer qu'elle ait retenu que la famille Y... était également locataire de la SOGINORPA, la Cour d'appel, en considérant que « le comportement de Dominique Y... qui a été sanctionné pénalement et qui est invoqué par Madame Y... pour sa défense ne saurait dispenser celle-ci de ses obligations contractuelles », lorsque cette condamnation pouvait révéler un manquement de la société SOGINORPA à son obligation de garantir à Madame X... une jouissance paisible et ôter en conséquence aux faits reprochés à cette dernière le caractère de faute contractuelle et, à tout le moins, de manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail aux torts du preneur, a violé les articles 1728 et 1184 du Code civil, ensemble les articles 7 b) et 1er de la loi du 6 juillet 1989 ;

4°) ALORS en outre QUE le juge ne saurait fonder la résiliation du bail pour manquement du preneur à son obligation d'user paisiblement de la chose louée sur des allégations incertaines ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément relevé que les faits allégués par les signataires de la pétition produite par la bailleuse étaient « peu précis », les intéressés se disant « plus ou moins » victimes des fils de Madame X... ; qu'en se bornant à relever que cette pétition n'en avait « pas moins été ratifiée par près de trois cents personnes » pour justifier la résiliation du bail, la cour d'appel a violé les articles 1728 du code civil et les articles 7 b) et 1er de la loi du 6 juillet 1989 ;

5°) ALORS QUE le juge ne peut statuer au vu de pièces qui n'ont pas été communiquées à l'une des parties ; qu'en l'espèce, Madame X... contestait avoir reçu communication des jugements du tribunal correctionnel de BETHUNE en date des septembre 2003 et 5 avril 2005 (conclusions p. 11) ; qu'en se fondant sur ces décisions pour reprocher aux fils de Madame X... des troubles de fait, sans nullement vérifier que ces pièces produites pour la

première fois en appel auraient été communiquées à Madame X... (cf. prod. n° 9, bordereau de communication de pièces), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 132 du code de procédure civile.

发表: 《公报》2009年, III, 第221期

被诉判决: 杜埃上诉法院 2007年4月15日

Titrages et résumés : BAIL (règles générales) - Résiliation - Causes - Manquement du preneur à ses obligations - Défaut d'usage paisible de la chose louée et de ses accessoires - Manquement en lien avec les troubles constatés - Caractérisation - Nécessité - Portée

La résiliation d'un bail d'habitation pour manquement à l'obligation d'usage paisible des lieux loués ne peut être prononcée que si est établie l'existence d'un lien entre les troubles constatés et un manquement à l'obligation pour le preneur d'user paisiblement de la chose louée et de ses accessoires.

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard des articles 1er et 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 et 1728 du code civil, la cour d'appel qui prononce la résiliation d'un bail d'habitation en statuant par des motifs qui ne suffisent pas à établir l'existence de ce lien (arrêt n°1, pourvoi n°08-12.744)

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Preneur - Obligations - Obligation de jouissance paisible - Manquement - Exclusion - Cas

BAIL (règles générales) - Résiliation - Causes - Manquement du preneur à ses obligations - Défaut d'usage paisible de la chose louée et de ses accessoires - Manquement en lien avec les troubles constatés - Caractérisation - Nécessité - Portée

La résiliation d'un bail d'habitation pour manquement à l'obligation d'usage paisible des lieux loués ne peut être prononcée que si est établie l'existence d'un lien entre les troubles constatés et un manquement à l'obligation pour le preneur d'user paisiblement de la chose louée et de ses accessoires.

Caractérise l'absence de ce lien et justifie légalement sa décision au regard des articles 1184 et 1728 du code civil, la cour d'appel qui relève que les faits

reprochés avaient été commis dans le hall d'un immeuble appartenant au même ensemble immobilier que celui où se situent les lieux loués, mais distant de plus d'un kilomètre de celui-ci (arrêt n°2, pourvoi n°08-16.955)

适用法律：

第一项理由：1989年7月6日法律第一条及第7条b)项；《民法典》第1728条

第二项理由：《民法典》第1184条及1728条