Minute n° 2025 /

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES - PALAIS DE JUSTICE

AUDIENCE DES EXPULSIONS LOCATIVES

==========

JUGEMENT du 09 Octobre 2025

_____

DEMANDERESSE :

S.A. D'HLM LOGI OUEST
13 boulevard des Deux-Croix
49000 ANGERS

représentée par Maître Christophe DOUCET, avocat au barreau de NANTES

D'une part,

DÉFENDERESSE :

Madame [O] [K]
1 avenue Remy Belleau
Logement 135
44300 NANTES

assistée de la CRIFO, mandataire spéciale

représentée par Maître Agathe BIGNAN, avocate au barreau de NANTES

D'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENTE : Constance GALY
GREFFIERE : Cynthia HOFFMANN

PROCEDURE :

date de la première évocation : 15 mai 2025
date des débats : 12 juin 2025
délibéré au : 09 octobre 2025

RG N° N° RG 24/03814 - N° Portalis DBYS-W-B7I-NOP6

COPIES AUX PARTIES LE :
CCC à Maître Christophe DOUCET
CCC à Maître Agathe BIGNAN + préfecture
Copie dossier

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé à effet au 23 avril 2005, la SA d'HLM LogiOuest (ci-après « LOGI-OUEST »), a donné à bail à [O] [K] un logement de type 1 lui appartenant sis, 1 Avenue Rémy Belleau, 3ème étage, n°135 - 44300 NANTES outre un emplacement de parking n°55, moyennant un loyer mensuel initial de 189 € pour le logement. Par avenant en date du 23 avril 2005, la locataire a également souscrit un contrat de prestations multiservices nommé « LOGI-SERVE » moyennant un versement mensuel de 8,50 €.

Par acte de commissaire de justice du 2 août 2023, LOGI-OUEST a fait commandement à [O] [K] de payer un arriéré de loyer et charges d'un montant de 362,11 € arrêté au 19 juillet 2023, outre coût de l'acte, ce commandement visant la clause résolutoire insérée au bail.

Par acte de commissaire de justice du 30 mai 2024, LOGI-OUEST a fait commandement à [O] [K] de payer un arriéré de loyer et charges d'un montant de 1 597,42 € arrêté au 27 mai 2024, outre coût de l'acte, ce commandement visant la clause résolutoire insérée au bail.

Par acte de commissaire de justice en date du 12 août 2024, LOGI-OUEST a fait sommation à [O] [K] de respecter les conditions du bail et notamment de jouir paisiblement du logement.

Par acte de commissaire de justice en date du 25 novembre 2024, dont copie a été régulièrement adressée au représentant de l'État dans le département, LOGI-OUEST a fait assigner [O] [K] devant le juge des contentieux de la protection affecté au tribunal judiciaire de Nantes aux fins de :

· Recevoir son action et la déclarer bien-fondée ;

· Constater, et en tant que de besoin, prononcer la résiliation du contrat de bail intervenu le 30 juillet 2024 du fait de l'acquisition de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail conclu le 23 avril 2005 pour :

défaut de paiement régulier des loyers et charges depuis le mois de mai 2023 ;
défaut d'assurance depuis le 12 juillet 2024 ;

· Ordonner la libération des lieux par [O] [K] et tout occupant de son chef, ainsi que la remise des clés après un état des lieux de sortie ;

· Ordonner l'expulsion de [O] [K] et de tout occupant de son chef du logement, avec au besoin l'assistance d'un serrurier et de la force publique, jusqu'à libération complète des lieux y compris des meubles meublants ;

· Ordonner l'enlèvement et le dépôt des meubles garnissant les lieux loués aux frais, risques et périls de la défenderesse ;

· Condamner [O] [K] au paiement de la somme de 2 728,95 € au titre des loyers, charges et indemnité d'occupation échus et impayés, frais de contentieux impayés arrêtés au 30 septembre 2024, outre les intérêts de retard au taux légal à compter du 30 mai 2024, date du commandement de payer ;

· Condamner [O] [K] au paiement de la somme de 126,10 € au titre du commandement de payer délivré le 28 mars 2024 ;

· Condamner [O] [K] à lui payer à compter du 30 juillet 2024 une indemnité d'occupation mensuelle due, jusqu'à la libération définitive des lieux, équivalente au montant du loyer et des charges mensuelles qui seraient dus en vertu du contrat de bail, et subsidiairement fixer ladite indemnité ;

· Condamner [O] [K] au paiement d'une somme de 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens de l'instance, comprenant notamment les frais de commandement de payer ;

· Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Le diagnostic social et financier a été transmis au tribunal le 25 avril 2025 par l'Espace départemental des solidarités. Il en résulte notamment que [O] [K] a soldé sa dette locative.

Appelée à l'audience du 15 mai 2025, l'affaire a été renvoyée et retenue à l'audience du 12 juin 2025.

À ladite audience, LOGI-OUEST, régulièrement représenté par son Conseil, fait état de l'apurement de la dette locative mais déclare demander la résiliation judiciaire du bail pour trouble anormal de voisinage.

Régulièrement assignée à étude, [O] [K] a comparu assistée de son mandataire et représentée par son Conseil.

Par conclusions versées au dossier, elle demande au juge des contentieux de la protection de :
Constater l'apurement total de sa dette à l'égard de la SA LOGI-OUEST ;
Constater sa couverture par une assurance habitation ;
Débouter la SA LOGI-OUEST de l'ensemble de ses demandes ;
Statuer ce que de droit quant aux dépens.

Au soutien de ses prétentions, elle déclare que sa dette de loyer a été apurée par son mandataire à la suite de son placement sous sauvegarde de justice par le juge des tutelles de Nantes le 25 mars 2025. Par ailleurs, elle ne conteste pas les troubles psychiques dont elle souffre mais estime que le voisinage ne se plaint pas véritablement de ceux-ci, et sollicite donc le rejet de la demande d'expulsion.

Les deux parties étant présentes, il y a lieu de statuer par jugement contradictoire en application de l'article 467 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré au 9 octobre 2025, date de mise à disposition de la décision au greffe du tribunal judiciaire de Nantes.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le désistement de la SA HLM LOGIS OUEST

À l'audience, LOGIS OUEST constate que la dette locative est apurée et se désiste de son action en acquisition de la clause résolutoire. Il convient d'en prendre acte.

Sur la demande de résiliation judiciaire du bail fondée sur le non-respect de l'obligation de jouissance paisible

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil et de l'article 7b 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.

L'article 1729 du code civil énonce que si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Il appartient au juge d'apprécier si le ou les manquements invoqués par le demandeur sont suffisamment graves pour justifier une résiliation du contrat de bail.

LOGI-OUEST soutient que [O] [K] n'a pas respecté son obligation d'user paisiblement du logement loué et elle verse au soutien de ses prétentions plusieurs éléments.

Tout d'abord, le bailleur fournit une sommation, signifiée à [O] [K] le 12 août 2024, de respecter les conditions du bail et notamment de jouir paisiblement du logement. LOGI-OUEST y fait état de nombreux témoignages du voisinage relatant des jets de déchets/détritus et sacs poubelle depuis les fenêtres et balcon du logement et de graves nuisances sonores diurnes et nocturnes (hurlements, bruits, coups et menaces). Ces témoignages sont anonymes et non datés, ce qui leur enlève toute valeur probante.

Ensuite, par une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 août 2024, le bailleur sollicite de [O] [K] l'adoption d'un comportement plus discret.

Enfin, LOGI-OUEST fournit les déclarations de deux personnes résidant 1 Avenue Rémy BELLEAU, lesquelles relatent une crise de [O] [K] durant la nuit du 7 au 8 mars 2025 (cris et propos injurieux sur son balcon). L'une d'entre elles déclare que la locataire, à l'origine de troubles de voisinage depuis 3 ans. Ce témoin relate les faits comme un incident et semble au fait de la situation de santé mentale de [O] [K]. Ces témoignages ne sont pas signés.

Dans ses écritures, [O] [K] soutient qu'elle est locataire du logement situé 1 Avenue Rémy BELLEAU depuis plus de 20 ans. Elle précise que, souffrant de troubles psychiques, elle a connu une rupture de traitement en 2022, ayant entraîné une décompensation. Dans ce contexte, elle a été hospitalisée du 19 octobre 2024 au 8 janvier 2025. Depuis, cette dernière a été placée sous sauvegarde de justice, a repris son traitement et est retournée vivre à son domicile.

Il ressort de ces éléments que les troubles du voisinage imputés à [O] [K] trouvent leur origine dans l'interruption de son traitement. Toutefois, depuis la reprise de celui-ci et la mise en place d'une mesure de sauvegarde de justice, un seul incident a été relevé, par une personne ne signant pas son témoignage. La locataire parait avoir retrouvé une stabilité et aucun élément ne permet d'établir que les nuisances se poursuivent à ce jour ou qu'elles sont susceptibles de se reproduire.

En tout état de cause, seule une scène de trouble, dans la nuit du 7 au 8 mars 2025 ne peut constituer un trouble anormal de voisinage, ne pouvant être qualifié de grave et persistant.

Dans ces conditions, il convient de débouter LOGI-OUEST de sa demande tendant au prononcé de la résiliation du bail pour trouble anormal de voisinage et de sa demande subséquente relative à l'expulsion.

Sur les autres demandes

En application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, chaque partie gardera la charge de ses propres dépens.

L’équité commande de ne pas faire droit à la demande formulée par LOGI-OUEST au titre de l’article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, après débats en audience publique, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

PREND ACTE du désistement de la SA HLM LOGIS OUEST de sa demande aux fins d’acquisition de la clause résolutoire et de ses demandes subséquentes ;

DÉBOUTE la SA LOGI-OUEST de sa demande tendant au prononcé de la résiliation du bail pour défaut d’usage paisible des lieux ;

DIT que chaque partie gardera la charge de ses propres dépens ;

DÉBOUTE la SA LOGI-OUEST de sa demande formulée au titre de l’article 700 du Code de procédure civile ;

RAPPELLE que l’exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 9 octobre 2025.

La greffière La vice-présidente chargée des contentieux de la protection

Cynthia HOFFMANN Constance GALY