COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 5AB

Chambre civile 1-2

ARRET N°

PAR DEFAUT

DU 08 SEPTEMBRE 2026

N° RG 25/03780 - N° Portalis DBV3-V-B7J-XIMT

AFFAIRE :

S.A. [Z]

C/

[E] [B]

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 16 Mai 2025 par le Juge des contentieux de la protection du Tribunal de Proximité de SAINT GERMAIN EN LAYE

N° Chambre :

N° Section :

N° RG : 24/00391

Expéditions exécutoires

Copies

délivrées le : 08/09/2026

à :

Me Anne-laure WIART

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE HUIT SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

APPELANTE

S.A. [Z], Société anonyme à loyer modéré, immatriculée au RCS de [Localité 1] sous le n° 582 142 816, venant aux droits de SOGEMAC Habitat, Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH), prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentant : Me Anne-laure WIART, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 437 - N° du dossier 28050

Plaidant : Me Delphine LE CORRE, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0169

****

INTIMEE

Madame [E] [B]

née le 08 Juillet 1993 à [Localité 3] (78)

de nationalité Française

[Adresse 3]

[Localité 4]

Défaillante, déclaration d'appel signifiée à étude de commissaire de justice

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 914-5 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 28 Mai 2026 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Anne THIVELLIER, Conseillère chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Philippe JAVELAS, Conseiller faisant fonction de Président,

Madame Anne THIVELLIER, Conseillère,

Monsieur Maximin SANSON, Conseiller,

Greffière, lors des débats : Madame Bénédicte NISI,

Greffière, lors du prononcé de la décision : Madame Anne-Sophie COURSEAUX

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 10 octobre 2022, la SA d'HLM [Z] a donné à bail à Mme [E] [B] un logement n°421241 (porte n°333) situé [Adresse 4] à [Localité 5] dont le loyer initial et les charges s'élevaient à 531,24 euros.

Par acte sous seing privé du même jour, la société [Z] a donné à bail à Mme [B] un emplacement de stationnement pour personne handicapée n°421290 situé [Adresse 5] à [Localité 5] dont le loyer initial et les charges s'élevaient à 38,97 euros.

Par jugement du tribunal correctionnel de Versailles du 19 mars 2024, M. [W] [B], frère de Mme [B], a été condamné pour des faits de violence avec arme en récidive avec incapacité supérieure à 8 jours au préjudice de Mme [Q] épouse [L], et avec incapacité inférieure à 8 jours au préjudice de M. [L], couple voisin de la locataire, commis le 22 février 2024.

Faisant valoir que Mme [B] avait failli à son obligation de jouissance paisible du logement en ayant accepté d'héberger son frère, sortant de prison, dont elle connaissait la violence, et rappelant un précédent jugement du 7 février 2024 du tribunal de proximité de Saint-Germain-en-Laye relatif à un impayé locatif, la société [Z] a, par acte de commissaire de justice délivré le 24 juillet 2024, fait assigner Mme [B] aux fins de voir :

- déclarer recevables ses demandes,

- prononcer la résiliation judiciaire du bail,

- ordonner l'expulsion de Mme [B] et de tous occupants de son chef, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier, pour le logement d'habitation,

- condamner Mme [B] à quitter les lieux sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision et jusqu'au jour de la libération des lieux,

- condamner Mme [B] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer contractuel et des charges contractuellement dus et éventuellement révisés jusqu'à la libération effective des lieux,

- condamner Mme [B] à lui verser la somme de 1 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire de la décision,

- condamner Mme [B] au paiement des entiers dépens.

Par jugement contradictoire du 16 mai 2025, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Saint-Germain-en-Laye a :

- déclaré recevable en son action la société [Z],

- débouté la société [Z] de sa demande de résiliation judiciaire du bail de Mme [B] et de ses conséquences,

- débouté la société [Z] de sa demande de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- laissé à la charge de la société [Z] le paiement des dépens de l'instance,

- rappelé que l'exécution provisoire du jugement est de droit.

Par déclaration reçue au greffe le 18 juin 2025, la société [Z] a relevé appel de ce jugement.

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 20 mars 2026, la société [Z], appelante, demande à la cour de :

- la dire et juger recevable et bien fondée en son appel,

- infirmer le jugement du 16 mai 2025 en ce qu'il :

- l'a déboutée de sa demande de résiliation judiciaire du bail de Mme [B] et de ses conséquences, à savoir :

- sa demande de voir ordonner l'expulsion de Mme [B] et de tous occupants de son chef avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier,

- sa demande de voir condamner Mme [B] à quitter les lieux sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision et jusqu'au jour de la libération des lieux,

- sa demande de voir condamner Mme [B] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du

loyer contractuel et des charges contractuellement dus et éventuellement révisés jusqu'à la libération effective des lieux,

- l'a déboutée de sa demande de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- a laissé à sa charge le paiement des dépens de l'instance,

En conséquence,

- la déclarer recevable et bien fondée en ses demandes,

- prononcer la résiliation judiciaire du bail de Mme [B], en ce compris son logement d'habitation et l'emplacement de stationnement,

- ordonner en conséquence à Mme [B] et à tous occupants de son chef de quitter les lieux et dire qu'à défaut, il pourra être procédé à son expulsion et celle de tous occupants de son chef, au besoin à l'aide de la force publique et d'un serrurier faute de libération volontaire du logement situé [Adresse 6],

- condamner Mme [B] à quitter les lieux loués sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir, et ce jusqu'au jour de la complète libération des lieux,

- condamner Mme [B] à lui payer, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la reprise effective des lieux, une indemnité d'occupation mensuelle qui sera fixée au montant du loyer et des charges, éventuellement révisés conformément à la réglementation HLM, qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi,

- condamner Mme [B] à verser la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner Mme [B] aux entiers dépens.

Mme [B] n'a pas constitué avocat. Par acte de commissaire de justice délivré le 18 août 2025, la déclaration d'appel lui a été signifiée par dépôt à l'étude. Par acte de commissaire de justice délivré le 9 avril 2026, les dernières conclusions de l'appelante lui ont été signifiées selon les mêmes modalités.

L'arrêt sera donc rendu par défaut en application de l'article 473 alinéa 1 du code de procédure civile.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 16 avril 2026.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens soutenus par les parties, la cour se réfère à leurs écritures et à la décision déférée.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, la cour relève que le chef du jugement ayant déclaré la société [Z] recevable en son action n'est pas critiqué, de sorte qu'il est irrévocable.

Sur la demande de résiliation du bail

Le premier juge a débouté la société [Z] de sa demande de résiliation du bail aux motifs que si la gravité des faits commis par le frère de Mme [B] ne souffrait d'aucune contestation, il fallait établir, pour que le locataire soit responsable des faits commis par l'occupant qu'il héberge, une certaine durée dans la communauté de vie, la persistance des troubles de voisinage lorsqu'ils étaient commis par un majeur et que le preneur avait eu connaissance desdits troubles ; qu'en l'espèce, les faits de violences commis par le frère de Mme [B] avaient eu lieu après une semaine de communauté de vie et en l'absence de la locataire et qu'entre le moment de son accueil et le départ de Mme [B], aucun incident n'avait été rapporté ; qu'il ressortait de l'enquête de voisinage que la locataire n'avait pas l'habitude d'accueillir son frère ; que si elle ne contestait pas les antécédents judiciaires de violence de celui-ci, la simple acceptation de son hébergement à sa sortie de prison ne pouvait constituer en soi un manquement à son obligation de jouissance paisible du logement, aucun incident antérieur ne lui ayant été rapporté avec le voisinage, les faits soudains commis par son frère relevant de l'unique responsabilité civile et pénale de ce dernier.

Poursuivant l'infirmation du jugement, la société [Z] fait valoir que la violation grave par Mme [B] de son obligation d'user raisonnablement et paisiblement du bien loué justifie la résiliation judiciaire de son bail. Elle indique que son frère, à qui elle avait laissé la libre occupation du logement, a violemment agressé au couteau ses voisins et que l'extrême gravité des faits a d'ailleurs été relevée par le premier juge. Elle soutient que Mme [B] est responsable des agissements de son frère qu'elle hébergeait lors de ses sorties de détention et notamment dans le cadre de sa libération conditionnelle, et ce d'autant plus qu'elle l'a laissé seul dans les lieux alors qu'elle connaissait son comportement violent.

Elle ajoute que Mme [B] avait déjà fait preuve de légèreté dans l'appréciation de ses obligations puisqu'à la suite d'impayés de loyers, elle avait bénéficié d'une suspension de l'acquisition de la clause résolutoire du bail.

Elle fait grief au premier juge d'avoir ajouté la condition de communauté de vie pour pouvoir résilier le bail alors qu'une telle condition ne résulte ni des textes applicables ni de la jurisprudence et que l'appliquer reviendrait à ajouter à la loi. Elle ajoute qu'il a en tout état de cause mal apprécié cette circonstance dans la mesure où il est incontestable que M. [B] avait fixé son domicile chez sa soeur et que cette communauté d'habitude entre les frère et soeur était établie fût-ce au rythme des sorties de détention de M. [B]. Elle ajoute qu'il ne saurait être fait grief aux victimes d'avoir subi cette agression trop tôt qui a eu lieu au sein de la résidence où il comptait définitivement s'établir, de sorte que c'est à tort que le premier juge a estimé que le temps passé chez Mme [B] était insuffisant à la rendre responsable des agissements de son frère en sa qualité d'occupant de l'appartement loué.

Elle en conclut que cette grave agression avec arme, générateur d'un climat d'insécurité et de peur, est de nature à justifier la résiliation du bail aux torts de la locataire.

Elle ajoute qu'en remettant les clés à son frère et en quittant les lieux en le laissant seul et sans surveillance alors qu'il sortait de détention, étant en libération conditionnelle, et qu'elle ne pouvait ignorer son passé carcéral, Mme [B] a commis une faute ayant abouti aux faits graves réprimés.

Enfin, elle soutient que la jurisprudence n'exige pas la persistance du trouble au jour où le juge statue pour prononcer la résiliation du bail, ajoutant que M. [B] pourrait revenir dans les lieux à sa sortie de détention et à l'issue de son interdiction d'entrer en contact avec les victimes ; que le sentiment d'insécurité des voisins, qui ont été particulièrement choqués, est persistant et compréhensible, d'autant plus qu'il est sorti de détention. Elle soutient qu'au vu de ses antécédents pénaux, il existe donc un risque sérieux de récidive.

Sur ce,

Le locataire doit, en application des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et 1728 du code civil, jouir paisiblement des lieux et, partant, s'abstenir de troubler la jouissance des autres occupants, le locataire répondant, à cet égard, des agissements des personnes qui occupent le logement de son chef. En effet, ces textes se combinent avec l'article 1735 du code civil selon lequel le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Cette obligation de jouissance paisible est au surplus rappelée dans les conditions générales du contrat de bail au titre des obligations du locataires.

Conformément à l'article 1729 du code civil, si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement, le bailleur peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail, à charge pour lui de démontrer que le preneur a manqué à son obligation d'user paisiblement des lieux et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, peu important que le manquement ait ou non cessé.

La résiliation judiciaire ne peut être prononcée que si le manquement est suffisamment grave pour la justifier.

La notion d'usage paisible interdit au locataire tout comportement susceptible de causer un trouble ou une gêne excessive aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage, notamment par des nuisances auditives ou olfactives, des voies de fait ou encore des violences.

En l'espèce, par jugement du tribunal correctionnel de Versailles du 19 mars 2024, M. [B] a été condamné définitivement à une peine d'emprisonnement pour des faits d'une extrême gravité, commis le 22 février 2024, s'agissant d'un coup de couteau porté à Mme [L] lui ayant occasionné une incapacité totale de travail de 45 jours et de menaces avec un couteau et des coups portés à M. [L], le couple étant voisin de Mme [B].

Ces faits se sont déroulés dans l'immeuble où se situe l'appartement donné à bail, dans les parties communes, et en raison d'une erreur d'interphone, M. [L] ayant sonné chez Mme [B] au lieu de son domicile. Il résulte du jugement pénal que les victimes ont été particulièrement choquées par les faits et sont dans la crainte d'un retour de M. [B] au domicile de sa soeur, leur voisine.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que l'auteur de ces violences résidait effectivement au domicile de la locataire en titre dans le cadre de sa libération conditionnelle intervenue le 12 février 2024. En effet, l'intimée a reconnu héberger son frère chez elle puisqu'elle a déclaré au premier juge s'être sentie obligée d'accepter de l'accueillir à sa sortie de détention à la demande du service pénitentiaire d'insertion et de probation. M. [B] a lui-même déclaré aux services de police qu'il était hébergé chez sa soeur. Il est par ailleurs établi que Mme [B] était partie à l'étranger au moment des faits, laissant son frère seul dans les lieux.

Le fait que M. [B] résidait depuis peu de temps chez la locataire en titre est indifférent dans la mesure où le preneur est responsable des personnes qu'il héberge volontairement dans les lieux, comme en l'espèce, sans qu'il soit nécessaire de justifier d'une certaine durée de cohabitation.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que M. [B], en sa qualité d'occupant du chef de Mme [B], a adopté un comportement extrêmement violent envers deux des voisins de sa soeur, ce qui a donné lieu à une condamnation pénale définitive. Ces faits, compte tenu de leur gravité certaine, sont de nature à justifier à eux seuls la résiliation du bail au regard de la nécessité d'assurer aux autres locataires la sécurité et la tranquillité à laquelle ils ont droit, sans qu'il y ait lieu d'exiger la réitération d'autres faits ni la persistance du trouble au moment où le juge statue sauf à ajouter à la loi. La seule interdiction d'entrer en contact avec les victimes et de paraître à leur domicile pendant trois ans, n'est pas suffisante à s'assurer que M. [B] ne sera plus logé à l'avenir chez sa soeur, ni à l'exonérer des conséquences de ses agissements.

Enfin, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il n'est pas nécessaire d'établir que le preneur avait connaissance de ces troubles pour être responsable des agissements de la personne qu'il héberge, étant au surplus relevé qu'en l'espèce, Mme [B] ne contestait pas, devant le premier juge, connaître le caractère violent de son frère qu'elle a au surplus laissé seul dans le logement.

Il convient donc d'infirmer le jugement déféré et de prononcer la résiliation du contrat de bail conclu entre la société [Z] et Mme [B] portant sur le logement et l'emplacement de stationnement, et d'ordonner son expulsion à défaut de départ volontaire des lieux dans les conditions prévues au présent dispositif.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre Mme [B] à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Mme [B], occupante sans droit ni titre, sera également condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle

égale au montant du loyer révisable qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi, augmenté des charges, et ce jusqu'à la libération des lieux se matérialisant soit par l'expulsion, soit par la remise des clés.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Mme [B], qui succombe, est condamnée aux dépens de première instance et d'appel, les dispositions du jugement déféré relatives aux dépens et aux frais irrépétibles étant infirmées.

Mme [B] est en outre condamnée à payer à la société [Z] la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant par arrêt rendu par défaut et par mise à disposition au greffe,

Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions dévolues à la cour ;

Statuant à nouveau,

Prononce la résiliation des baux conclus entre la SA d'HLM [Z] et Mme [E] [B] le 10 octobre 2022 portant sur le logement n°421241 (porte n°333) situé [Adresse 4] à [Localité 5] et sur l'emplacement de stationnement n°421290 situé [Adresse 5] à [Localité 5], aux torts exclusifs de la locataire ;

Ordonne, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de

Mme [E] [B] et celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est ;

Déboute la SA d'HLM [Z] de sa demande d'astreinte ;

Rappelle que, par application de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, cette expulsion ne pourra être poursuivie qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux ;

Condamne Mme [E] [B] à verser à la SA d'HLM [Z] une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer révisable qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi, augmenté des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération des lieux se matérialisant soit par l'expulsion, soit par la remise des clés ;

Condamne Mme [E] [B] à verser à la SA d'HLM [Z] la somme de 1 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne Mme [E] [B] aux dépens de première instance et d'appel.

- prononcé publiquement 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 Philippe JAVELAS, Conseiller faisant fonction de Président et par Madame Anne-Sophie COURSEAUX, Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière Le Conseiller faisant fonction de Président