

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 5146 Ch.

T. S. F.

Service Central: Agents

Région: Est

OBJET DE LA CONSULTATION

M. Parmentelot, facteur-chef à Champignelles, reportant par l'appareil de T. S. F. d'un locataire habitant le même immeuble que lui, demande comment il pourrait obtenir la tranquillité, et sous quelles conditions, le cas échéant, il pourrait donner conseil de son logement —

Références :

Observations :

D. N° 5146 ; Aff. : Ch

28 janvier 1

SJ

5146^{Ch}

Monsieur Henri PARMENTELOT,
2 rue des Ecoles, CHAMPIGNEULLES
(Meurthe-et-Moselle)

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu de procurer au preneur, pendant la durée du bail, la jouissance paisible des lieux loués, et de le garantir des troubles qui y seraient apportés.

La jurisprudence en tire cette conséquence que le locataire, troublé dans sa jouissance par le fait d'un autre locataire, a, à raison de ce fait, une action contre le bailleur commun, sauf à ce dernier à mettre en cause le locataire auteur du trouble (Cass. Req. 16 novembre 1881, D.P. 1882.1.121; 17 juin 1890, D.P. 1891.1.324; Civ. 20 juillet 1932, Gaz. Palais 1932.II.578).

Si donc votre tranquillité se trouve gravement compromise par la T.S.F. du locataire habitant au-dessus de vous, vous pouvez citer devant le Juge de Paix votre propriétaire, et demander soit une indemnité, soit la résiliation immédiate de votre bail, ce qui vous dispenserait d'observer le délai de préavis d'usage.

J'attire toutefois votre attention sur ce que l'inconvénient dont vous vous plaignez doit, pour justifier une action en justice, présenter un caractère certain de gravité; vous aurez donc à démontrer devant le tribunal que le bruit qui vous est infligé par votre voisin est d'une fréquence et d'une intensité inaccoutumées et, à cet égard, il sera indispensable que vous vous ménagiez des moyens de preuve, tels que témoignages ou constat d'huissier.

Aussi, je pense qu'il serait préférable, si la chose est possible, que vous vous entendiez avec votre propriétaire pour résilier à l'amiable votre location dès que vous aurez trouvé un autre logement.

LE CHEF DU CONTENTIEUX

Signé : de CAQUERAY

Champigneulle le 3 Janvier 1941,



Messieurs, Chavaud
b-1-4
Me référant à "Notre Notion" je viens solliciter
conseil au sujet de location -

J'habite seul, le 1^{er} étage d'une
maison; le locataire du 2^{ème} a un poste
de T.S.F. qui marche souvent et tellement fort
que parfois ce n'est pas tenable chez moi -

J'ai demandé une fois à ce locataire
de modérer son poste; ma femme a fait la
même démarche près de la femme de ce
locataire; elle a répondu avoir le droit de
faire marcher son poste comme elle l' voulait.

Dernièrement, je me suis adressé à
la propriétaire à qui j'ai fait part de cela et
elle a vu le locataire, on a t'elle dit, pour
lui demander de faire la T.S.F. pour lui -

Depuis aucun changement; toujours
le même bruit -

J'ai bail d'un an sur formule imprimée

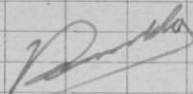
et je le tiens à votre disposition, il est
sans conditions particulières.

Je vous serais obligé de bien vouloir
m'indiquer ce que j'pourrais faire; j'ai prévenu
verbalement la propriétaire que dans de telles
conditions je serais obligé de quitter sa maison, si
cela ne changeait pas. je voudrais changer de
logement quand l'occasion se présentera car
cela reste toujours pareil et je n'espère pas
d'amélioration.

Comment espérer près de la propriétaire
qui pourrait sans doute exiger un préavis de
3 mois ou me la faire payer?

Où quoi faire pour obtenir la
tranquillité chez moi?

Tous remerciant de votre obligeance, j'
vous prie de bien vouloir agréer, Messieurs,
mes respectueuses civilités.



Henri Parmentelat, facteur-chef à Champignuelles -

ou

2, rue des Ecoles - Champignuelles - M. et M.

Cass. Civ. 20 juillet 1932 (Gaz. Pal. 1932.2.578)

" Vu l'art. 1719 C. Civ. "

" Attendu qu'aux termes de cet article le bailleur
est tenu de procurer au preneur la jouissance paisible
de l'objet loué et de le garantir de tout ce qui y
seraient apportés; qu'ainsi le locataire troublé dans sa
jouissance par le fait d'un autre locataire a,
à raison de ce fait, une action contre le bailleur
commun, sauf à ce dernier à mettre en cause
le locataire auteur du trouble ... "

(Inondation par suite de la rupture d'une conduite
d'eau sur un appartement sis à l'étage supérieur)

Note. — Il résulte de art^s 1719 et 1729 C. Civ. que le
bailleur est tenu de garantir le preneur de tout trouble
à l'exception de troubles de fait à lui causés par des tiers
qui ne prétendent aucun droit sur la chose louée et sont
par suite sans lien juridique avec le bailleur. L'action
du locataire troublé par un colocataire doit donc être
dirigée contre le propriétaire si ce colocataire ne peut
être considéré comme un tiers. Or, suivant la jurispr.
et la doctrine dominantes le colocataire auteur du
trouble n'est pas un tiers : le locataire troublé agit donc
régulièrement en assignant le bailleur, sauf à celui-ci
à se retourner contre l'auteur du trouble. — Voir

Can. Reg. 16 nov. 1881 (D. 82.1.121)⁽¹⁾ ; - 17 juin
1890 (D. 91.1.324)⁽²⁾ ; - Guillouard, Louage,
T. 2, nos 169 et 192 ; Aubry et Rau, 5^e ed. T. V, p. 306 ;
Baudry-Lacantinerie et Wahl, Du Louage, 4^e ed., T. III,
2-422 ; Fagnon-Hermain, Rep. V^e Bail, 4274 G obs. ; -
V. cependant contra : Planiol, Tr. stén., T. 2, 421684. —

(1) Trouble de fait que le colocataire lutte de chasser et de
détruire, qui fait de la nuisance, et, d'autre part, nuisance
à l'égard non du locataire d'un dessous.

(2) Colocataire s'obligeant à proposer au bailleur à compromettre
quand le locataire d'un dessous, voit de nuire pour lui
de la nuisance.

Can. Reg. 17 juin 1890 (D. P. 1891.1.324)

« Attendu que le colocataire qui trouble par une voie de fait
(compromettre au bailleur) la possession d'un autre locataire
n'est pas un tiers par rapport au bailleur, mais le sens de
c'est-à-dire ; qui est, au contraire, entre eux de rapport de
droit de voisinage de fait ; qui averti le trouble, apporté par l'un
des locataires à la possession de l'autre, donne à celui-ci une
action contre le bailleur commun, sans qu'il doive d'ailleurs
en cause d'auteur du trouble, pour faire décider s'il a ou non
exercé la droit que lui confère le contrat. — »

V. Planiol et Ripert, T. 10, 22526 et 527

(il n'admettent pas l'action contre le bailleur au cas
de trouble de fait de la part d'un colocataire)

Du J. J.
3: 5.146 ch

Monsieur Henri Parmentelot
2, rue des Ecoles
Champigneulle
(Meurthe et Moselle)

D'après l'article 1719
du Code Civil, le ~~propriétaire~~ bailleur
est tenu de procurer au preneur, pendant
la durée du bail, la paisible pouissance
des lieux loués; ~~il doit, par suite,~~ le
garantir de trouble qui y seraient apportés.

La jurispr. en fait cette conséquence
que le locataire, troublé dans sa jouissance
par le fait d'un autre locataire, a, à raison
de ce fait, une action contre le bailleur
concessionnaire, sauf à ce dernier à mettre en
cause le locataire auteur du trouble.

(Cass. Req. 16 nov. 1881, D.P. 1882.1.121 ; -
17 juil. 1890, D.P. 1891.1.324 ; - Civ. 20 juillet
1932, Gaz. Palais 1932.II.578).

Si donc votre tranquillité se trouve
gravement compromise par la T.S.F. du
locataire habitant ~~cet étage~~ au-dessus
de vous, vous pouvez citer devant le
juge de paix votre propriétaire et demander
soit une indemnité, soit la résiliation
immédiate de votre bail, ce qui vous
permettrait d'observer le état de jouissance
d'usage.

J'attire toutefois votre attention
sur ce fait que ~~le locataire~~ l'inconvenant
dont vous vous plaignez doit, pour justifier

M. le Prévôt

72-1-41
me retournerai

2/1

une activité en justice, présenter un
caractère certain de gravité; ~~et que~~
~~vous devez apporter la preuve de fait~~
~~par vous allégués~~ vous ayez soue à
démontrer devant le Tribunal que le
bruit qui vous est infligé par votre voisin
est d'une fréquence et d'une intensité
~~inaccoutumées~~
~~anormales~~, - ce que vous pourriez établir
~~soit par témoins, soit par tout autre mode~~
~~de preuve, tel que constat d'huissier.~~
et, à cet égard, il me paraît probable que vous
vous procurerez des moyens de preuve, tels
que témoignages ou constat d'huissier.

Enfin je pense qu'il serait
préférable, si la chose est possible, que
vous vous entendiez avec votre propriétaire
pour ~~une éventuelle~~ visiter à l'amiable
votre locataire. Et que l'occasion se présente
~~pour vous~~ vous ayez trouvé une autre
logement.

Le Chef _____