

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 5146 Ch.

Service Central: Agents

Région: Est

T. S. F.

OBJET DE LA CONSULTATION

Mr. 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 congé de son logement —

Références :

Observations :

D. N° 5146 ; Aff. : *Ch*

F  
28 janvier 1

SJ  
5146<sup>Ch</sup>

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 se 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, Charavaux  
M. B-1-4  
Me référant à "Notre Nôtre" je vous sollicite  
conseil au sujet de location -

J'habite seul, le 1<sup>er</sup> étage d'une  
maison; le locataire du 2<sup>ème</sup> 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 voudrait.

Dernièrement, je me suis adressé à  
la propriétaire à qui j'ai fait part de cela et  
elle a vu le locataire, or à 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

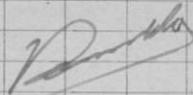
et je le tiens à votre disposition, il est  
sans conditions particulières.

Je vous serais obligé de bien vouloir  
m'indiquer ce que je 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 tous troubles 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<sup>s</sup> 1725 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 dominante 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)<sup>(1)</sup>; - 17 juin  
1890 (D. 91.1.324)<sup>(2)</sup>; - Guillouard, Louage,  
T. 2, nos 169 et 192; Aubry et Rau, S. et T. V, p. 306;  
Baudry-Lacantinerie et Wahl, Du Louage, 4<sup>e</sup> ed., T. III,  
2-422; Fuzier-Herrouin, Rep. V. et Bail, 4274 G obs.; -  
V. cependant contra: Planiol, Tr. etim., T. 2, 421684. -

(1) Trouble de fait qui le colocataire suite de chicanes et de  
détours qui font de la mauvaise, et, d'autre part, ne sont  
pas très dans la galanterie du locataire d'en donner -

(2) Colocataire s'obligeant à proposer au bailleur à compromettre  
quand le locataire d'en donner, reçoit des avertissements pour fin  
de la mauvaise -

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

" Attendu que le colocataire qui trouble par une voie de fait  
(coup redoublé sur le pendant) la possession d'un autre colocataire  
" n'est pas un tiers par rapport au bailleur, dans le sens de  
" l'art. 1729; qu'il est, au contraire, entre eux de rapport de  
" droit dérivant de fait; qu'après le trouble, apporté par l'un  
" des colocataires à la possession de l'autre, donne à celui-ci une  
" action contre le bailleur commun, sans qu'il doive à mettre  
" en cause l'auteur du trouble, pour faire décider s'il a ou non  
" excédé le droit que lui confère le contrat. --- "

V. Planiol et Ripert, T. 10, nos 526 et 527

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

De S. J.  
3: 5.146 ch

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

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

La jurispr. en très nette conséquence  
que le locataire, troublé dans sa possession  
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 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 ~~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  
dispenserait d'observer le délai de prescription  
d'usage.

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

M. le Privat

72-1-41

me retourner

2/1

une activité en justice, présenter un  
caractère certain de gravité; et que  
vous devez apporter <sup>devant le Tribunal</sup> 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  
<sup>inaccoutumées</sup> 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 sera redoublé que vous  
vous munissiez de 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~~ résilier à l'amiable  
votre location. Et que l'occasion se présente  
~~pour vous~~ vous ayez trouvé un autre  
logement.

Le Chef \_\_\_\_\_