

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-7

ARRÊT AU FOND

DU 09 FÉVRIER 2023

N°2022/61

Rôle N° RG 22/08297 - N° Portalis DBVB-V-B7G-BJREN

[V] [T] NÉE [X]

C/

[E] [L]

[F] [L]

Copie exécutoire délivrée le :

à :

Me François TOUCAS

Me Ségolène TULOUP

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Juge des contentieux de la protection de TOULON en date du 19 Avril 2022 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 1119002672.

APPELANTE

Madame [V] [T] née [X]

née le 08 Janvier 1951 à [Localité 5], demeurant [Adresse 1]

représentée par Me François TOUCAS, avocat au barreau de TOULON, plaidant

INTIMES

Madame [E] [L]

née le 24 Novembre 1975 à [Localité 4], demeurant [Adresse 2]

Monsieur [F] [L]

né le 15 Février 1973 à [Localité 6], demeurant [Adresse 2]

représentés par Me Ségolène TULOUP de la SELARL LLC & ASSOCIES - BUREAU DE LA VALETTE DU VAR, avocat au barreau de TOULON, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14

Décembre 2022 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre, et Madame Carole MENDOZA, Conseillère, chargées du rapport.

Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre

Madame Carole MENDOZA, Conseillère

M. Jean-Paul PATRIARCHE, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Natacha BARBE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 09 Février 2023.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 09 Février 2023.

Signé par Madame Carole DAUX-HARAND, Présidente de chambre et Mme Natacha BARBE, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé en date du 1er janvier 2017, Monsieur [L] a donné à bail à Madame [T] un appartement situé à [Localité 3] moyennant un loyer mensuel de 300 euros et 50 euros de provisions sur charges.

Le comportement particulièrement difficile de leur locataire amenait Monsieur et Madame [L] à assigner cette dernière devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulon, suivant exploit d'huissier en date du 1er juillet 2019 aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- * prononcer la résiliation du contrat conclu entre les parties pour manquement à ses obligations de locataire
- * prononcer l'expulsion de madame [T] sous astreinte de 30 € par jour de retard deux mois après la décision à intervenir
- * condamner Madame [T] au paiement de la somme de 1.500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- * condamner Madame [T] aux entiers dépens.

L'affaire était appelée à l'audience du 14 février 2022.

Monsieur et Madame [L] demandaient au tribunal de leur allouer le bénéfice de leur acte introductif d'instance et concluaient au débouté de l'ensemble des demandes reconventionnelles de Madame [T].

Madame [T] demandait à la juridiction de :

- * écarter comme irrecevables au sens de l'article 202 du code de procédure civile les attestations de Monsieur [I] du conseil syndical et de Madame [N] qui avaient été produites.
- *débouter les époux [L] de l'ensemble de leurs demandes.
- * la recevoir dans ses demandes reconventionnelles et les dires fondées.
- * condamner solidairement les époux [L] au paiement de la somme de 2.349,20 € en réparation des préjudices qui lui ont causé du fait de leur manquement à leurs obligations de bailleur.
- *condamner solidairement in solidum les époux [L] à lui verser la somme de 500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.
- *condamner solidairement in solidum les époux [L] à verser à Maître TOUCAS la somme de 1.800 € par application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridique, la solidarité nationale n'ayant pas à supporter cette charge au titre de l'aide juridictionnelle sous les conditions prévues par l'article 108 alinéa 1 et 2 de son décret d'application du 19 décembre 1991.

Suivant jugement contradictoire en date du 19 avril 2022, le juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Toulon, Pôle de proximité a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- * dit que Madame [V] [T] a manqué à ses obligations d'user paisiblement du logement, objet du bail en date du 1er janvier 2017 et d'exécuter de bonne foi ledit contrat.
- * prononcé la résiliation judiciaire du bail à compter du présent jugement
- * ordonné en conséquence l'expulsion de Madame [V] [T] ainsi que celle de tous occupants de son chef des locaux loués avec au besoin le concours de la force publique et d'un serrurier à défaut de libération volontaire.
- * dit qu'en ce qui concerne le sort des meubles, il sera procédé, selon les dispositions des article L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution.
- * condamné Madame [V] [T] à payer à Monsieur [L] la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- * débouté les parties à l'instance de toutes leurs autres demandes.
- *condamné Madame [V] [T] aux entiers dépens.

Suivant déclaration en date du 9 juin 2022, Madame [V] [T] a interjeté appel de ladite décision en ce qu'elle a dit :

- dit que Madame [V] [T] a manqué à ses obligations d'user paisiblement du logement, objet du bail en date du 1er janvier 2017 et d'exécuter de bonne foi ledit contrat.
- prononce la résiliation judiciaire du bail à compter du présent jugement.
- ordonne en conséquence l'expulsion de Madame [V] [T] ainsi que celle de tous occupants de son chef des locaux loués avec au besoin le concours de la force publique et d'un serrurier à défaut de libération volontaire
- dit qu'en ce qui concerne le sort des meubles, il sera procédé, selon les dispositions des article L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution.
- condamne Madame [V] [T] à payer à Monsieur [L] la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
- déboute les parties à l'instance de toutes leurs autres demandes.
- condamne Madame [V] [T] aux entiers dépens.

Par conclusions d'incident déposées et notifiées le 11 août 2022 par RPVA auxquelles il convient de se référer pour l'exposé de leurs prétentions et de leurs moyens, Monsieur et Madame [L] demandaient au Président de la chambre 1-7 de la cour d'appel d'Aix-Provence de prononcer la radiation du rôle de l'affaire n°22/ 08297 faute pour Madame [V] [T] de justifier de l'exécution de la décision frappée d'appel, de condamner cette dernière au paiement de la somme de 1.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens et de la débouter de toutes demandes contraires.

Suivant ordonnance en date du 13 décembre 2022, le président de la chambre 1-7 de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence donnait acte à Monsieur et Madame [L] de leur désistement de leur demande de radiation de l'affaire, disait n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et disait faire masse des dépens de la présente instance, chacune des parties en supportant la moitié.

Au terme de ses dernières conclusions signifiées par RPVA le 20 juillet 2022 auxquelles il convient de se référer pour l'exposé de ses prétentions et de ses moyens, Madame [T] demande à la cour de:

- * la recevoir en son appel et le dire bien-fondé.

- * infirmer le jugement du 19 avril 2022 rendu par le juge des contentieux de la protection de Toulon en toutes ses dispositions.

Statuant à nouveau.

- * écarter comme irrecevables au sens de l'article 202 du code de procédure civile les attestations de Monsieur [I] du conseil syndical et de Madame [N] qui avaient été produites.

- * juger qu'elle n'a commis aucun manquement envers son bailleur

- * débouter les époux [L] de l'ensemble de leurs demandes tant celles visant à prononcer la résiliation du bail et à ordonner son expulsion des lieux loués que celles visant à la voir condamner à leur verser diverses sommes à titre indemnitaire au titre des frais irrépétibles et aux dépens comme infondées.

Subsidiairement,

- * commettre, avant-dire droit tel expert qu'il plaira à la cour d'appel avec pour mission de prélever le résidu des traces pouvant exister sur la façade de l'immeuble au droit de la fenêtre de Madame [T] et de déterminer la nature de la substance ou des substances les ayant causées en précisant tout particulièrement s'il s'agit d'urine.

- * la recevoir dans ses demandes reconventionnelles et les dire fondées.

- * condamner solidairement les époux [L] au paiement de la somme de 2.349,20 € en réparation des préjudices qu'ils lui ont causé du fait de leur manquement à leurs obligations de bailleur.

- * condamner solidairement in solidum les époux [L] à lui verser la somme de 1.000€ par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

- * condamner solidairement in solidum les époux [L] à verser à Maître TOUCAS la somme de 2.400 € par application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridique, la solidarité nationale n'ayant pas à supporter cette charge au titre de l'aide juridictionnelle sous les conditions prévues par l'article 108 alinéa 1 et 2 de son décret d'application du 19 décembre 1991.

A l'appui de ses demandes, Madame [T] souligne que c'est à tort que pour retenir l'existence d'un trouble anormal de voisinage de sa part, le premier juge s'est fondé sur des faits ponctuels très anciens datant de 2018 et 2019 qui n'ont pas perduré dans le temps et qui avaient cessé depuis longtemps au jour de sa décision.

Elle ajoute que les attestations produites par les intimés ne respectent pas les dispositions de l'article 202 du code de

procédure civile

Par contre elle verse au débat des attestations de voisins lesquels confirment qu'elle ne cause plus de troubles de voisinage.

Par ailleurs si elle reconnaît qu'il existe un conflit familial entre elle et Madame [L], sa fille, elle précise que ce litige d'ordre familial est sans rapport avec l'exécution du contrat de bail indiquant que si les tensions mère/fille ont pu amener Madame [T] à être reconnue coupable de violences légères sur sa fille par le tribunal de police, elle a aussi été victime des agissements de sa fille le 7 septembre 2018 comme en attestent les pièces médicales produites aux débats.

Elle maintient qu'on ne saurait considérer ,comme l'a fait le premier juge , que ces faits étrangers à la relation contractuelle bailleur/ locataire seraient constitutifs d'un manquement de sa part à l'exécution loyale du contrat de bail signé exclusivement avec Monsieur [L].

Madame [T] fait également valoir que les bailleurs ont fausement soutenu qu'elle avait dégradé son logement alors qu'au contraire elle l'a parfaitement entretenu, s'attachant devant les carences de ses bailleurs à procéder à toutes les réparations et à repeindre son logement allant jusqu'à assumer la désinsectisation des punaises ayant envahi son logement comme l'immeuble dont le bailleur niait l'existence.

Elle indique en effet que les bailleurs ont manqué à leurs obligations, ces derniers n'ayant pas réparé la fuite d'eau apparue sur le robinet de la salle de bains, ni assumer la désinfections de nuisible, ajoutant que le panneau électrique du logement loué n'était pas conforme lors de la prise de possession des lieux.

Au terme de leurs dernières conclusions signifiées par RPVA le 25 octobre 2022 auxquelles il convient de se référer pour l'exposé de leurs prétentions et de leurs moyens, Monsieur et Madame [L] demandent à la cour de :

* confirmer le jugement du 19 avril 2022 rendu par le juge des contentieux de la protection de Toulon en toutes ses dispositions

* débouter Madame [T] de l'ensemble de ses demandes et prétentions.

*condamner Madame [T] à payer à Monsieur et Madame [L] la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

À l'appui de leur demande, Monsieur et Madame [L] font valoir que le premier juge a, à bon droit, jugé que Madame [T] causait des troubles anormaux du voisinage, manquant ainsi à son obligation d'usage paisible des lieux donnés à bail.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, les époux[L] font valoir qu'aucune des pièces qu'ils ont fournies ne peut se voir reprocher l'inobservation d'une formalité substantielle d'ordre public faisant grief à cette dernière.

Ils ajoutent que les faits relatés contemporains de l'assignation qui a été délivrée sont d'ailleurs corroborées par des plaintes adressées par les voisins au procureur de la République, par le procès-verbal de l'assemblée générale de 2019 ou par le courriel adressé par Monsieur [I] le 24 janvier 2019.

Par ailleurs ils soutiennent que le changement opportuniste par Madame [T] de son comportement au cours de la procédure n'est pas de nature à supprimer la réalité des troubles anormaux qu'elle imposait à son voisinage au moins jusqu'en 2019.

Ils ajoutent également que cette dernière les a harcelés nuit et jour, par tous moyens y compris en commettant des violences.

Ils indiquent que l'existence de liens familiaux n'excuse pas le comportement que Madame [T] peut avoir avec ses bailleurs dans la relation locative, pas plus que les dégradations du bien et le trouble anormal causé au voisinage.

Monsieur et Madame [L] soulignent également que depuis la début du bail, leur locataire n'a eu de cesse de dégrader l'appartement qu'elle occupe, invoquant de manière intempestive des désordres dans l'objectif de nuire à son bailleur et de lui faire supporter le coût d'intervention inutile, qu'il s'agisse de la climatisation, du chauffage électrique ou encore des dégâts des eaux.

Enfin ils concluent au débouté des demandes reconventionnelles de Madame [T] indiquant que cette dernière ne démontrait pas une carence pour les époux [L] dans l'exécution de leurs obligations contractuelles.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 14 décembre 2022.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 14 décembre 2022 et mise en délibéré au 9 février 2023.

1°) Sur la résiliation du bail

Attendu qu'il résulte de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 que 'le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées ;

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie ou des travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en 'uvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.

A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et vaut renoncement à la mise en 'uvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.

Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le

bailleur demeure récupérable auprès du locataire.'

Attendu que l'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 énonce qu'après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.'

Attendu que les époux [L] soutiennent que leur locataire a causé des troubles anormaux du voisinage , harcelé son bailleur et son épouse et a dégradé le logement donné à bail, ce que conteste Madame [T].

a) Sur les dégradations

Attendu que les époux [L] indiquent que depuis le début de bail, leur locataire a entrepris de dégrader l'appartement qu'elle occupe invoquant de manière intempestive des désordres dans l'objectif de leur nuire et de leur faire supporter le coût d'intervention inutile.

Qu'ils indiquent qu'il en a été ainsi pour un soi-disant problème de climatisation, de chauffage électrique ou encore de dégâts des eaux.

Que par contre, ils précisent que Madame [T] a porté atteinte à la structure même de l'appartement qui était équipé, lors de la prise de possession, de fenêtres à double vitrage lesquelles ont été remplacées par cette dernière par des fenêtres simples vitrage récupérées chez un voisin sans leur demander leur avis et même les en avertir.

Qu'ils versent à l'appui de leurs dires un rapport d'intervention de la SARL AD CLIM 83 en date du 4 février 2019 dans lequel il est indiqué que les chauffages électriques sont en état de marche, qu'aucune fuite n'a été constatée sur l'évier de la cuisine et que l'appareil climatisation était en défaut à la suite d'un mauvais positionnement sur la télécommande.

Qu'il était également indiqué que les filtres et échangeur unité intérieurs étaient très encrassés, non entretenus.

Qu'ils produisent également un courriel adressé par SABL'IMMO à leur locataire le 8 novembre 2019 dans lequel il est indiqué que les dégâts des eaux dénoncés avaient été traités et gérés par leurs services et les assurance respectives de chacun, précisant que leur plombier Monsieur [K] s'était rendu chez elle le 5 novembre 2019 à la suite d'une fuite sur la clarinette et avait constaté qu'il n'avait aucune fuite.

Qu'enfin ils versent un courriel de Monsieur [I] en date du 24 janvier 2019 dans lequel il confirmait que Madame [T] , lors du changement de ses fenêtres le 4 juillet 2018, avait profité de l'occasion pour récupérer ses vieilles fenêtres afin de les utiliser .

Attendu toutefois que ces éléments ne sauraient justifier une résiliation du bail.

Qu'en effet l'intervention de la SARL AD CLIM 83 a permis la remise en marche de la climatisation qui n'avait pas été détériorée par leur locataire.

Que les intimés ne produisent aucune facture à la suite de cette intervention qui n'a eu lieu qu'une fois.

Que par ailleurs les époux [L] ne démontrent pas que leur locataire aurait sciemment causé un dégat des eaux dans un esprit malveillant.

Qu'enfin contrairement à ce qu'ils soutiennent, Madame [T] n'a pas remplacé les huisseries de l'appartement par de simples fenêtres comme en atteste Maître [P], huissier de justice dans son attestation du 10 novembre 2021.

Que dès lors, il convient de dire et juger qu'en l'absence de dégradation établie, il n'y a pas lieu à prononcer la résiliation de bail conclu entre Madame [T] et Monsieur [L]

b) Sur les faits de harcèlement

Attendu que les époux [L] font valoir que Madame [T] les harcèle nuit et jour par tous moyens y compris des violences.

Que ces faits ont pris une telle ampleur qu'ils n'ont pas eu d'autre solution que de déposer plainte régulièrement.

Qu'ils indiquent que cette dernière entretient une réelle animosité à leur encontre et plus particulièrement à l'égard de sa fille, caractérisée par ses propres déclarations aux services de police, réitérées à l'audience devant le tribunal de police lors de laquelle elle a été condamnée.

Qu'ils ajoutent que l'existence de liens familiaux n'excuse pas le comportement de Madame [T]

Attendu que Madame [T] indique que ces conflits relèvent de la sphère familiale et ne sauraient être retenus pour prononcer la résiliation du bail

Attendu qu'il convient de relever que le bail a été conclu entre Madame [T] et Monsieur [L].

Que l'ensemble des pièces produites par les intimés concernent des échanges de SMS et des plaintes concernant uniquement Madame [T] et sa fille Madame [L]

Que les époux [L] ne démontrent pas, à travers ces pièces, que Monsieur [L], en sa qualité de bailleur aurait été harcelé, injurié, insulté ou victime de violences de la part de sa locataire.

Que dès lors, il y a lieu de dire et juger que ces éléments ne sauraient justifier le prononcé de la résiliation de bail conclu entre Madame [T] et Monsieur [L].

Qu'il convient par conséquent d'infirmer le jugement querellé en ce qu'il a dit que les époux [L] demeureraient bien fondés à invoquer un manquement de la locataire à son devoir d'exécuter le contrat de bonne foi pour solliciter la résiliation judiciaire du bail.

c) Sur les troubles anormaux de voisinage

Attendu que les époux [L] soutiennent que Madame [T] a, dès les premiers mois de son installation dans l'appartement, adopté un comportement problématique à l'égard de son entourage.

Qu'ils indiquent l' avoir rappelée à l'ordre à plusieurs reprises, en vain.

Que le syndic de copropriété, lors de l'assemblée générale de 2019, a renvoyé les copropriétaires à porter plainte en raison des tapages nocturnes.

Qu'ils indiquent que cette dernière est à l'origine de tapages nocturnes, d'incivilités et a fait preuve d'un mépris total des rappels à l'ordre, contrevenant au comportement que doit adopter un locataire raisonnable.

Qu'ils versent à l'appui de leurs dires diverses attestations, des plaintes adressées par les voisins au procureur de la République, le procès-verbal de l'assemblée générale de 2019 ainsi qu'un courriel adressé par Monsieur [I] le 24 janvier 2019.

Attendu que Madame [T] fait valoir que les attestations produites sont anciennes et que les troubles évoqués ont cessé.

Qu'elle sollicite par ailleurs l'irrecevabilité des attestations de Monsieur [I], du conseil syndical des Airelles et de Madame [N].

Qu'elle affirme également qu'aucune suite n'a été donnée par le procureur de la République aux plaintes déposées par les voisins tenant la fausseté des faits allégués et produit des attestations récentes de voisins démontrant qu'elle ne crée aucun trouble.

Attendu que l'article 202 du code de procédure civile dispose que "l'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.

Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.

Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.'

Qu'il convient de rappeler, comme l'a très justement indiqué le premier juge , que le législateur n'a assorti d'aucune sanction l'inobservation des conditions de forme imposées par l'article 202 du code de procédure civile de sorte qu'il n'a par lieu d'écarter les attestations dont la valeur probante demeurera soumise à l'appréciation souveraine de la juridiction en application du principe de liberté de la preuve exposée à l'article 1358 du Code civil.

Attendu que Monsieur [I] a attesté le 3 mars 2019 que courant janvier, février et mars 2019, le chien de Madame [T] a aboyé pendant la journée comme pendant la nuit et que des disputes ont éclaté entre cette dernière et son compagnon en pleine nuit.

Que le conseil syndical des Airelles a indiqué dans son attestation du 4 mars 2019 que Madame [T] a été à l'origine de nuisances, à savoir des déjections canines devant les entrées dans le jardin de la copropriété non ramassées ou nettoyées ainsi que des aboiements en provenance de son domicile

Que toutefois le conseil syndical ne possédant pas de personnalité juridique, il ne peut être acquis que les personnes qui ont apposé leur signature au bas des propos rédigés aient valablement pris connaissance des sanctions pénales encourues en cas de rédaction d'attestation faisant état de faits matériellement inexacts de sorte que cette attestation sera dénuée de toute force probante.

Que Madame [N] a attesté le 3 mars 2019 que Madame [T] perturbait la copropriété en adoptant un comportement non respectueux (tapage nocturne, dépôt d'encombrant dans les parties communes, propos grossiers et méprisants, aboiements du chiens , déjections devant les entrées)

Que dans son attestation du 2 mars 2021, Monsieur [J] reprochait à Madame [T] ' toutes les nuits vers 2h30/ 3 heures, des bruits intempestifs des meubles déplacés et objets qui tombent au sol' et se plaignait des aboiements d'un chien.

Qu'il faisait également état de propos grossiers tenus par cette dernière.

Attendu qu'il convient de relever que Madame [N] comme Monsieur [J] dénoncent des faits sans préciser les dates auxquelles ils ont eu lieu .

Que seul Monsieur [I] précise dans son attestation que Madame [T] a , en raison de son comportement, manqué à son obligation de jouissance paisible dans la nuit du 10, 14 et 15 janvier 2019, le 21, 23 et 24 février 2019 et le 3 mars 2019.

Que le procès verbal de l'assemblée générale de la copropriété Les Airelles en date du 21 mars 2019 mentionne que 'les propriétaires de l'entrée B signalent une nouvelle fois les nuisances sonores de la locataire de Madame [L] : nuisances diurnes et nocturnes : insultes envers certains copropriétaires aboiements de son chien.

Le syndic invite les copropriétaires de l'entrée B de porter plaint à la police nationale afin de compléter le dossier dans le cas d'une résiliation de bail '

Qu'en l'état des pièces versées au débats, aucune poursuite n'a été engagée par le ministère public à la suite des lettres plaintes adressées par Monsieur [J], Monsieur [I] et Madame [N]

Attendu que les intimés ont indiqué que leur locataire avait adopté dès son entrée dans les lieux un comportement problématique vis à vis de son entourage.

Qu'il convient toutefois de relever que Madame [T] réside au sein de cette copropriété depuis le 1er janvier 2017.

Que force est de constater qu'aucun élément n'est produit au débat concernant des troubles anormaux de voisinage commis en 2017 et 2018 par Madame [T].

Qu'en effet la lettre adressée à cette dernière par le conseil des époux [L] la mettant en demeure de cesser toutes nuisances sonores, date du 19 avril 2019.

Qu'il est manifeste que Madame [T] a manqué à son obligation de jouissance paisible à tout le moins courant le première trimestre 2019.

Que cependant elle produit diverses attestations tendant à démontrer que la situation s'est apaisée.

Que Madame [B], sa voisine de palier, dans son attestation en date du 12 décembre 2020 indique que les bruits qu'elle entend sont inhérents à la vie quotidienne.

Que Monsieur [U] atteste lui aussi le 12 décembre 2020 que les différents bruits liés au voisinage ne sont pas dérangeants.

Que le 10 janvier 2021, Monsieur [M], son voisin du dessus, indiquait pour sa part que Madame [T] ne causait pas de nuisances sonores particulièrement dérangeante.

Que Monsieur [I] dans son attestation du 8 janvier 2022 indiquait que depuis leurs dernières altercations, il reconnaissait que leur relation de voisinage s'était améliorée et qu'il n'avait pas de raison ce jour de lui reprocher quoi que ce soit, les nuisances ayant stoppé.

Que Madame [J] elle aussi dans son attestation du 6 janvier 2022 indiquait que Madame [T], contrairement au passé, ne faisait plus de bruit, se tenait tranquille et que la situation s'était apaisée après avoir vécu des moments difficiles de bruit souvent la nuit.

Attendu que si Madame [T] a eu un comportement inadapté à la vie en collectivité, causant des troubles de jouissance indéniables, il convient cependant de remarquer que ces derniers ont eu lieu, au vu des attestations produites, courant une partie de l'année 2019.

Qu'aucune difficulté n'a été constatée en 2017 et 2018 et il apparaît que depuis 2020, les voisins de cette dernière n'ont plus à se plaindre de son comportement.

Qu'ainsi les nombreux rappels des époux [L] et la lettre de mise en demeure d'avoir à cesser ces troubles adressée par le conseil de ces derniers en avril 2019 ont manifestement porté leurs fruits puisqu'il est établi que les troubles reprochés à l'appelante ont cessé.

Qu'il convient par conséquent de dire et juger, tenant la période de quelques mois pendant laquelle Madame [T] a manqué à son obligation de jouissance paisible alors qu'elle occupe les lieux loués depuis plus de 6 ans, que ce manquement n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Qu'il convient par conséquent de débouter les époux [L] de l'ensemble de leurs demandes tant celles visant à prononcer la résiliation du bail et à ordonner l'expulsion de Madame [T] des lieux loués que celles visant à la voir condamner à leur verser une indemnité compensatoire et d'infirmier le jugement déféré sur ces points.

2°) Sur les demandes reconventionnelles de Madame [T]

Attendu que Madame [T] demande à la cour de condamner son bailleur à lui payer la somme de 2.349,20 € à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers et moraux qu'il lui a causés.

Qu'elle indique en effet que Monsieur [L] a manqué à ses obligations de bailleur puisqu'elle a été contrainte de prendre à sa charge le traitement anti-punaises de l'appartement pour 149,20 € et la somme de 700 € de surconsommation d'eau.

Qu'elle précise avoir également subi un préjudice moral pour l'atteinte à sa jouissance paisible des lieux loués à l'origine d'un état anxiodépressif se rajoutant à ses autres pathologies qui ne saurait être estimé à moins de 1.500 € .

Attendu que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que 'le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en 'uvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Conformément au III de l'article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, les présentes dispositions entrent en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janvier 2023.

Les contrats de location en cours à cette date d'entrée en vigueur demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables.'

Attendu que Madame [T] fait valoir qu'en dépit de demandes réitérées par elle-même et par l'ADIL, son bailleur n'a pas réalisé la désinfection du logement alors que ce dernier était envahi par des punaises de lit l'obligeant ainsi à procéder par elle-même à cette opération.

Qu'elle produit à l'appui de ses dires les courriers rédigés par elle-même , un courriel adressé par la société 4D83 à l'agence SABL'IMMO LOCATION le 22 octobre 2019 , les factures d'achat de spray anti punaises, un protocole punaises de lit que lui a adressé le 2 septembre 2019 le service hygiène, ainsi qu'une intervention qui aurait eu lieu le 23 août 2021 par la société ERADICATION NUISIBLES.

Qu'il résulte de ces éléments que ces punaises de lit sont apparues courant l'année 2019 alors même que Madame [T] occupe les lieux depuis le 1er janvier 2017.

Que dès lors, à défaut de démontrer que ces nuisibles étaient présents lors de sa prise de possession des lieux, leur éradication pèse sur Madame [T] qui s'est plainte de cette prolifération en 2019 sauf à démontrer qu'elle serait due à l'état du bâti.

Que dès lors il convient de débouter Madame [T] de sa demande tendant à voir son bailleur lui payer la somme 149,20 euros au titre du traitement anti punaises de l'appartement et de confirmer le jugement déféré sur ce point .

Attendu que Madame [T] soutient que son bailleur qui a été responsable de la fuite d'eau importante qui s'est produite au fil des mois sur la clarinette du chauffe-eau, a refusé de lui remettre la copie de la facture acquittée qu'il a réglée au plombier ayant réparé cette fuite pour lui permettre d'obtenir une remise de sa facture d'eau pour la consommation d'eau de plus de 450 € générés par cette fuite tel que cela résulte de la comparaison entre les factures de consommation d'eau pour l'année 2017 s'élevant à un total de 81,39 euros au regard de la facture d'eau reçue le 26 septembre 2018 pour six mois de mars à septembre 2018 d'un montant de 573,08 euros.

Qu'elle ajoute que Monsieur [L] n'a pas réparé la fuite d'eau apparue ensuite sur le robinet de la salle de bains malgré ses nombreuses demandes et le devis établi par le propre plombier du bailleur occasionnant une facturation de 291,25 € due à une nouvelle surconsommation d'eau de 250 € non pris en charge par l'assurance locataire au titre des dégâts des eaux.

Qu'enfin elle rappelle que l'absence de déversoir pour le trop-plein du lavabo de la salle de bain l'expose à de nouvelle fuite d'eau par débordement.

Qu'elle produit à l'appui de ses demandes une facture de la SA Suez faisant état d'une consommation de 37 m³ au titre d'une période de neuf mois au cours de l'année 2017 pour un montant de 127,30 euros , une facture de la société d'économie mixte opération unique La Seynoise des Eaux faisant état d'une consommation d'eau de 136 m³ au titre d'une période de sept mois au cours de l'année 2018 pour un montant de 473,42 euros , des courrier de demande d'intervention adressés à la société SABL'IMMO LOCATION, un devis établi le 2 décembre 2019 par l'entreprise [K] SERVICE proposant un tarif pour fourniture d'un robinet mitigeur d'évier, la main-d'uvre et le déplacement ainsi qu'une facture de la société d'économie mixte opération unique La Seynoise des Eaux faisant état d'une consommation d'eau de 78 m³ au titre d'une période de sept mois d'un montant de 278,01 euros .

Attendu que les intimés indiquent avoir été informés le 8 juillet 2018 d'une fuite sur la clarinette et avoir avisé le soir même le président du syndic lequel est intervenu pour fermer l'arrivée d'eau dans l'attente de l'intervention d'un professionnel et ainsi stopper la fuite dans l'attente de sa réparation.

Qu'ils indiquent que le 10 juillet, ils ont pris attache avec la société APV laquelle est intervenue le 13 juillet pour effectuer les travaux comme cela résulte de la facture produite aux débats

Qu'il résulte de la facture de la société d'économie mixte opération unique La Seynoise des Eaux faisant état d'une consommation d'eau de 136 m³ au titre d'une période de sept mois au cours de l'année 2018 pour un montant de 473,42 euros versée au débat par l'appelante que cette dernière a consommé 73 m³ pour la période du 21 mars 2018 au 30 juin 2018 et 63 m³ pour la période du 1er juillet 2018 au 26 septembre 2018, soit une consommation sensiblement identique avant et après la fuite sur la clarinette.

Que dès lors Madame [T] ne démontre pas que son bailleur serait à l'origine d'une surconsommation.

Qu'elle ne rapporte pas plus la preuve que son bailleur serait responsable d'une surconsommation d'eau tenant à un robinet d'évier défectueux, Monsieur [L] indiquant que la fuite a cessé suite à un changement de joint.

Qu'il convient dès lors de débouter Madame [T] de sa demande tendant à voir condamner son bailleur au paiement de la somme de 700 euros au titre de la surconsommation d'eau et de confirmer le jugement déféré sur ce point.

Attendu que s'agissant de l'absence de déversoir du lavabo de la salle de bains dénoncée par Madame [T], il conviendra de relever qu'il s'agit d'une simple affirmation, cette dernière ne démontrant pas au surplus l'existence d'un lien de causalité entre l'état du lavabo et d'éventuelles fuites d'eau.

Attendu enfin que Madame [T] demande à la cour de lui allouer la somme de 1.500 € au motif que l'ensemble des manquements de son bailleur lui ont causé un préjudice moral, précisant notamment que le tableau électrique de répartition lors de son entrée dans les lieux n'était pas conforme.

Qu'il résulte des éléments produits aux débats que cette dernière ne démontre pas que son bailleur n'aurait pas satisfait à ses obligations de délivrance d'un logement conforme étant précisé que si effectivement le tableau électrique ne répondait pas aux normes électriques, ce dernier a été changé le 15 août 2018, la société MIROITERIE VAROISE attestant aucunement d'une mise en danger de la locataire.

Qu'il y a lieu de débouter Madame [T] de cette demande et de confirmer le jugement querellé sur ce point.

3°) Sur les dépens et les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Attendu que l'article 696 alinéa 1 du code de procédure civile dispose que 'la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.'

Qu'en l'espèce, Madame et Monsieur [L] sont la principale partie succombant.

Qu'il convient par conséquent d'infirmier le jugement querellé sur ce point et de condamner Madame et Monsieur [L] aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Attendu que l'article 700 du code de procédure civile prévoit que le tribunal condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens en tenant compte de l'équité et de la situation économique des parties.

Qu'il y a lieu d'infirmier le jugement querellé sur ce point et de dire et juger que chacune des parties supportera les sommes exposées par elle au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, en première instance comme en cause d'appel.

PAR CES MOTIFS

Statuant par arrêt contradictoire, rendu en dernier ressort et par mise à disposition au greffe,

INFIRME le jugement du juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Toulon, Pôle de proximité en date du 19 avril 2022 en toutes ses dispositions,

STATUANT A NOUVEAU,

DÉBOUTE Madame et Monsieur [L] de l'ensemble de leurs demandes,

DIT que Madame [T] n'a commis aucun manquement envers son bailleur,

DÉBOUTE Madame [T] pour le surplus de ses demandes,

Y AJOUTANT,

DIT ET JUGE que chacune des parties supportera les sommes exposées par elle au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, en première instance comme en cause d'appel,

CONDAMNE Madame et Monsieur [L] aux entiers dépens de première instance et d'appel.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,