Doctrine

Cour d'appel de Toulouse, 3ème chambre, 29 juillet 2021, n° 20/03363

Sur la décision

Référence : CA Toulouse, 3e ch., 29 juill. 2021, n° 20/03363

Juridiction : Cour d'appel de Toulouse

Numéro(s) : 20/03363

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président : P. POIREL, président

Avocat(s) : Camelia ASSADI, Celine NOUAILLE, Christoph KREMER

Cabinet(s) : SCP PIQUEMAL ET ASSOCIES

Texte intégral

29/07/2021

ARRÊT N°720/2021

N° RG 20/03363 – N° Portalis DBVI-V-B7E-N23T

PP/CD

Décision déférée du 03 Novembre 2020 – Juge des contentieux de la protection de Toulouse (11-19-4513)

Mr X

K Z

M B

C/

Q S T Y

I C

O D

INFIRMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

***

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3e chambre

***

ARRÊT DU VINGT NEUF JUILLET DEUX MILLE VINGT ET UN

***

APPELANTS

Monsieur K Z

[...]

[...]

Représenté par Me Christoph KREMER, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2020.025505 du 14/12/2020 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Madame M B

[...]

[...]

Représentée par Me Christoph KREMER, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2020.025221 du 14/12/2020 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

INTIMÉES

Monsieur Q S T Y

[...]

[...]

Représenté par Me Camélia ASSADI, avocat au barreau de TOULOUSE

Monsieur I C

[...]

[...]

Représenté par Me Céline NOUAILLE de la SCP PIQUEMAL & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULOUSE

Madame O D

[...]

[...]

Représentée par Me Céline NOUAILLE de la SCP PIQUEMAL & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 21 Juin 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant P. POIREL, Conseiller, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

P. POIREL, président

V. BLANQUÉ-JEAN, conseiller

A. MAFFRE, conseiller

Greffier, lors des débats : I. ANGER

ARRÊT :

— CONTRADICTOIRE

— prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

— signé par P. POIREL, président, et par I. ANGER, greffier de chambre

Exposé du litige:

Par acte en date du 1er juillet 2015, M. Q Y a donné à bail à M. R Z et à Mme M B un logement de type T3 situé à [...], [...].

Se plaignant de l'occupation bruyante des lieux par ses locataires de jour comme de nuit, M. Y, par exploit d'huissier en date du 8 novembre 2019, a fait citer M. Z et Mme A devant le tribunal d'instance de Toulouse afin d'entendre prononcer la résiliation du bail liant les parties aux torts exclusifs des preneurs.

M. Z et Mme B ont résisté aux demandes du bailleur et sollicité reconventionnellement l'octroi de dommages et intérêts pour un préjudice moral et de jouissance.

M. I C et Mme O D sont intervenus volontairement à l'instance par voie de conclusions sollicitant la résiliation du bail pour trouble de voisinage de la part du couple Z/B et leur expulsion avec dommages et intérêts.

Par jugement en date du 3 novembre 2020, le tribunal judiciaire de Toulouse a:

— dit que les pièces 4 et 5 des défendeurs du fait de leur communication tardive sont rejetées,

— déclaré recevable la demande d'intervention volontaire de M. I C et de Mme O D,

— prononcé la résiliation du bail conclu le 31 mai 2014 entre M. Q Y et M. R Z et Mme M B portant sur un logement de type T3 situé à [...], [...].

— dit qu'à défaut pour M. R Z et Mme M B d'avoir libéré les lieux situés à [...], [...], il sera procédé à leur expulsion ou à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

— condamné solidairement M. R Z et Mme M B à payer à M. Q Y une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges en cours à compter de la résiliation du bail et jusqu'à complète libération des lieux,

— condamné solidairement M. R Z et Mme M B à payer à M. Q Y une somme de 8345,97' au titre des loyers et charges impayés à la date du 30 juin 2020,

— débouté M. R Z et Mme M B de l'ensemble de leurs demandes.

— condamné solidairement M. R Z et Mme M B à payer à M. I C et à Mme O D une somme de 500,00' chacun en réparation de leur préjudice moral,

— condamné solidairement M. R Z et Mme M B à payer à M. I C et à Mme O D une somme de 600,00' en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

— condamné solidairement M. R Z et Mme M B aux dépens de l'instance,

— rejeté toute demande plus ample ou contraire,

— ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par déclaration électronique en date du 30 novembre 2020, M. Z et Mme B ont interjeté appel de ce jugement en chacune de ses dispositions reprises expressément dans la déclaration d'appel, hormis en ce qu'il a écarté les pièces n° 4 et 5 des défendeurs et déclaré recevables M. C et Mme D en leur intervention volontaire.

Vu les dernières conclusions des appelants en date du 3 juin 2021, au terme desquelles M. R Z et Mme M B demandent à la cour, au visa des dispositions de l'article 32-1 du Code de procédure civile, 6 de la convention européenne des droits de l'homme, 1240 du Code civil,

910-1, 70 et 564 du Code de procédure civile, 6 de la loi du 6 juillet 1989, de les déclarer recevables en leur appel, et de:

Infirmer dans son intégralité le jugement du tribunal judiciaire de Toulouse du 3 novembre 2020,

Constater le départ des lieux loués de Mme M B et de M. R Z,

Débouter Q Y de l'ensemble de ses demandes,

Débouter M. I C et Mme O D de leurs demandes,

A titre reconventionnel:

Condamner M. Q Y à payer à M. Z et à Mme B la somme de 3000,00' en réparation de leur préjudice de jouissance,

Réduire le loyer mensuel de 600,00' à 300,00' jusqu'à la réparation des prises électriques, du chauffage, des fenêtres, de la porte d'entrée et du carrelage,

En tout état de cause;

Condamner solidairement M. Q Y, M. I C et Mme O D à payer à M. Z et à Mme B une somme de 3000,00' de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral,

Condamner solidairement M. Q Y, M. I C et Mme O D à payer à M. Z et à Mme B au titre de la procédure de première instance une somme de 1200,00' en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

Condamner solidairement M. Q Y, M. I C et Mme O D à payer à M. Z et à Mme B au titre de la procédure d'appel une somme de 2000,00' en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et de l'article 37 de la loi du

10 juillet 1991,

Condamner solidairement M. Q Y, M. I C et Mme O D aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Vu les dernières conclusions d'intimé en date du 31 mai 2021, au terme desquelles M. Q Y demande à la cour de confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Reconventionnellement, faire injonction aux locataires de communiquer leur nouvelle adresse et coordonnées au bailleur au plus tard dans les huit jours de la notification à leur conseil de l'arrêt à intervenir, sous astreinte de 50,00' par jour de retard,

Ajoutant à la décision dont appel, condamner les appelants au paiement de la somme de 2000,00' sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens de la procédure d'appel, en ce compris la signification du présent arrêt.

Vu les dernières conclusions de M. I C et de Mme O D en date du 23 février 2021, au terme desquelles ils demandent à la cour de, au visa des dispositions de l'article 1240 du Code civil, de:

Confirmer le jugement déféré en toutes ses dispositions,

Débouter les consorts E/B de toutes leurs demandes,

Condamner M. Z et Mme B au paiement d'une somme de 2000,00' en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du bail:

Il convient d'observer que si les appelants déplorent dans leurs conclusions un non-respect des droits de la défense, il n'en tirent aucune conséquence dans le dispositif de leurs écritures.

Le bail est un contrat synallagmatique qui fait naître à l'encontre des parties des obligations respectives et notamment au terme des dispositions des articles 1728 du Code civil et 7 b de la loi du 6 juillet 1989, pour le locataire une obligation de jouissance paisible de la chose louée, conformément à sa destination, le bailleur étant pour sa part tenu de délivrer un logement décent répondant aux normes d'habitabilité et de le maintenir en l'état pendant la durée du bail.

Il est reproché en l'espèce par M. Y à ses locataires une jouissance anormale des lieux loués troublant de manière récurrente la tranquillité des voisins par des bruits incessants (cris, des bruits de meubles déplacés, synthétiseur et musique), ce que contestent les appelants estimant qu'ils font l'objet d'un véritable harcèlement de la part de leurs voisins, le couple C/D alors qu'aucun autre voisin ne se plaindrait d'eux si ce n'est sous la pression des intimés.

Ainsi que l'a retenu le premier juge, le dossier révèle en effet de très nombreuses doléances émanant des consorts C/D depuis juin 2017 adressées notamment de manière récurrente aux services de la mairie de Toulouse, mais également des mains courantes ou plaintes visant le comportement bruyant et irrespectueux de leurs voisins, M. Z et Mme B, dont le syndicat des copropriétaires de l'immeuble s'est fait le relais auprès de leur bailleur, qui a justifié une mise en demeure adressée par M. Q Y à M. Z et à Mme B, le 24 janvier 2019.

Si les courriers du Syndicat des copropriétaires font état de plaintes émanant de voisins dont il ne mentionne pas le nom, il est versé aux débats notamment par les consorts C/D deux attestations émanant de proches qui déclarent avoir été à plusieurs reprises témoins du comportement particulièrement bruyant du couple Z/G (bruits très forts, musique, cris) à l'occasion de visites chez M. C.

Mais encore, alors que les appelants soutiennent qu'aucun autre voisin ne se serait plaint de leur comportement et que le litige nourri à leur encontre par les consorts C/D est purement personnel, force est d'observer qu'il est versé aux débats une attestation d'un voisin, M. F, datée du 19 mai 2020, dont il ressort des accrochages réguliers entre les habitants de l'immeuble et les voisins résidant au second étage, M. Z et Mme B, en raison des bruits récurrents en provenance de leur appartement, de jour comme de nuit, ayant justifié de multiples interventions des forces de l'ordre et un refus de leur part de tenir compte des observations ou des appels au calme

émanant du voisinage, étant fait état de voisins qui hurlent dans l'ensemble de l'immeuble lorsqu'il leur est demandé de faire moins de bruit et se montrent totalement irrespectueux des règles de vie en appartement.

Et le fait qu'un voisin ait attesté à la demande de M. Z et de Mme B, uniquement: «Je n'ai aucun problème ni aucune gêne» ou que Mme B ait déposé une main courante pour harcèlement sexuel, sans préciser contre qui, est tout à fait insuffisant pour contredire les éléments susvisés.

De même le document écrit de la main d'un travailleur social (P N) 6) qui ne constitue pas une attestation destinée à être produite en justice, ne fait état que d'indications émanant de Mme G mais il n'en résulte aucunement la preuve de faits qu'un témoin aurait personnellement constaté. Ce document n'a en conséquence aucune valeur probante de ce que

Mme H et M. Z seraient finalement les victimes d'un véritable acharnement à leur encontre, de sorte que les certificats médicaux qu'ils versent aux débats ne sont pas de nature à établir un préjudice en relation avec un comportement fautif du voisinage à leur encontre.

Enfin, ce n'est qu'après plus de trois années de doléances et demandes d'intervention de la part des habitants de l'immeuble pour faire cesser les nuisances occasionnées par ses locataires que M. Y a finalement engagé une action en résiliation de bail aux torts des preneurs, de sorte qu'il n'est pas permis d'en évincer de la part de leur bailleur un quelconque acharnement à leur encontre.

Il est donc suffisamment établi par les nombreuses doléances, plaintes ou signalements émanant des consorts C/D et du syndicat des copropriétaires, confirmés notamment par une attestation de

M. F, l'existence de bruits incessants de jour comme de nuit, émanant de l'appartement des appelants et de la récurrence d'un comportement ne respectant pas la tranquillité due au voisinage, constitutif d'un manquement de leur part à leur obligation de jouissance paisible du logement loué, justifiant le prononcé de la résiliation du bail à leurs torts exclusifs à la date du jugement déféré, le départ postérieur des appelants ne faisant pas obstacle à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail, l'expulsion étant cependant devenue sans objet.

Sur les dommages et intérêts à l'encontre des consorts C/D:

C'est à bon droit, étant rappelé qu'en application des dispositions de l'article 1382 du Code civil devenu 1240, nul ne doit causer de préjudice à autrui, que le premier juge a retenu que les agissements des défendeurs, tels que sus retenus ont, tant par leur importance que leur récurrence et leur survenance aussi bien de jour comme de nuit, durant plusieurs années et émanant d'un proche voisin, occasionné à M. C et à Mme D un trouble excédant de très loin les inconvénients normaux du voisinage

M. C justifie s'être vu prescrire un traitement par anxiolytique en août 2019, pour un état de santé qu'il imputait à des troubles du voisinage et le couple justifie par une attestation de mise à disposition d'un logement à titre gratuit en date du 2 mai 2020, avoir finalement quitté son logement à la résidence d'Hyères.

Ces éléments justifient la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a alloué à M. C et à Mme D, chacun, une somme de 500,00' en réparation de leur préjudice moral.

Sur le montant des loyers impayés:

Faisant droit à la demande de M. Y, le tribunal a condamné

M. Z et Mme B à paiement d'une somme de 8345,97' au titre des loyers et charges impayés arrêtés au 30 juin 2020, lequel décompte vise notamment une dette locative au titre des années 2015, 2016 et 2017, alors que les appelants versent aux débats un décompte manuscrit du 7 mars 2019 émanant de M. Y ne mentionnant qu'une dette locative de 2153,97' au titre des

loyers dû pour 2018 et 2019 et d'une régularisation de charges pour l'exercice 2016/2017, arrêté au 30 juin 2019, à l'exception de toute dette antérieure à 2018.

La comparaison de ces deux décomptes implique que sur le dernier décompte du 30 juin 2020 soit retranché du total dû de 8345,97', les sommes suivantes:

-913' au titre de la caution et du loyer de décembre 2015

-939' au titre des loyers de janvier, février et avril 2016

-313' au titre du loyer d'avril 2017,

-919' au titre des loyers d'avril, septembre et novembre 2018

lesquelles sommes n'apparaissaient pas au décompte du 7 mars 2019.

Pour le surplus, le décompte du 30 juin 2020, au titre de la régularisation des charges, en ce qu'il court à compter du mois de juin 2017 pour l'exercice 2016/ 2017, est en contradiction avec le décompte antérieur du 7 mars 2019 sur lequel M. Y ne s'explique pas, en ce que ce dernier mentionnait une dette de 263,97' au titre des charges 2016/2017 arrêtées au 30 juin (2017) après régularisation, alors que le décompte postérieur

mentionne sur la même période au titre des charges une dette supérieure de 297,97', justifiant que soit défalquée du décompte du 30 juin 2020 une somme de 34,00', soit un solde de 5227,97' arrêté au 30 juin 2020, dont les appelants ne justifient pas s'être acquittés, le jugement entrepris étant infirmé en ce qu'il a arrêté à la somme de 8345,97' la dette de loyers et de charges au 30 juin 2020.

Sur la demande reconventionnelle des appelants au titre d'un logement indécent:

C'est par une juste appréciation des pièces versées aux débats par M. Y, que le premier juge a retenu que si M. Z et M^me^ B se plaignaient de l'indécence du logement en raison d'une défaillance du chauffage, de prises électriques arrachées, de fenêtres vétustes et d'un carrelage en mauvais état, il était justifié par M. Y par la production de plusieurs factures (menuiseries =Sarl Horrigue, vitrages, sols etc....= Facture Bansept , gaz+ facture Fauré, électricité, cuisine... = facture Les mains Toulousaines) de la réalisation de travaux de réfection concernant les difficultés signalées, les appelants ne justifiaient ni de la persistance des désordres, ni d'un préjudice qui en serait résulté pour eux, aucun élément ne permettant de retenir une relation de causalité entre l'état de l'appartement et le fait que les enfants sont très souvent amenés en consultation, 18 fois en 3 ans pour l'un d'eux et 36 fois pour l'autre en 3 ans et demi et présentent régulièrement des maladies infectieuses.

Le jugement entrepris est en conséquence confirmé en ce qu'il a débouté les appelants de leur demande reconventionnelle en réduction de loyer et en dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Sur la demande de communication d'adresse sous astreinte :

Conformément aux dispositions de l'article 564 du Code de procédure les parties peuvent soumettre à la cour des demandes nouvelles sur des questions résultant de la survenance ou de la révélation d'un fait.

Contrairement à ce que prétendent M. Z et M^me^ B,

M. Y ne réclame nullement au vu du dispositif de ses écritures la condamnation des appelants au paiement de sommes au titre des réparations locatives mais sollicite la condamnation des appelants à lui remettre sous astreinte leur adresse afin de pouvoir poursuivre toute procédure à leur encontre au titre des réparations locatives.

En l'espèce il n'est pas contesté que le litige initial en prononcé de la résiliation du bail et expulsion a évolué depuis les débats de première instance puisqu'il est constant que les appelants ont quitté les

lieux et que désormais M. Y se plaint d'un litige tenant à l'existence de dégradations locatives et déplore que les appelants n'ont pas dans ce cadre laissé leur adresse à leur ancien bailleur ainsi qu'ils en avaient l'obligation du fait de la remise des clés.

La demande de M. Y ainsi formulée constitue une demande née de l'évolution du litige et de la survenue d'un fait, à savoir le départ des lieux des locataires, et en l'absence de plus utile contestation de la part des appelants de ce chef, il y sera fait droit comme il sera dit au dispositif, étant ajouté en ce sens au jugement entrepris.

Au vu de l'issue du présent recours, le jugement entrepris est confirmé en ce qu'il a statué sur les dépens de première instance et les demandes au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, M. Z et M^me^ B étant condamnés aux dépens de l'appel et à payer à

M. Y une somme de 800,0' en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et à M. C et M^me^ D, ensemble, une somme équivalente sur le même fondement au titre des frais irrépétibles d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour

Infirme partiellement le jugement entrepris des chefs déférés:

Statuant à nouveau du chef réformé:

Condamne solidairement M. R Z et M^me^ M B à payer à M. Q Y la somme de 5227,97' arrêtée au 30 juin 2020 au titre des loyers et charges impayés.

Dit qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande d'expulsion des consorts Z/ B du logement situé à [...], [...].

Confirme le jugement entrepris pour le surplus des chefs déférés non contraires au présent arrêt et y ajoutant:

Déclare recevable la demande de M. Q Y de communication par M^me^ B et M. Z de leur adresse.

Enjoint à M^me^ M B et à M. R Z de communiquer leur nouvelle adresse et coordonnées à M. Q Y dans les huit jours de la notification du présent arrêt à leur conseil, sous astreinte provisoire de 50,00' par jour de retard passé ce délai, et ce pendant une durée de deux mois.

Condamne in solidum M. R Z et M^me^ M B à payer à M. Q Y une somme de 800,00' sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne in solidum M. R Z et M^me^ M B à payer à M. I C et M^me^ O D ensemble une somme de 800,00' sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne in solidum M. R Z et M^me^ M B aux dépens du présent recours.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

I. ANGER P. POIREL