

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Cour d'appel de Lyon
8ème chambre
26 mai 2020

RG n° 19/02750

Décision précédente : Tribunal d'instance de Lyon, 31 janvier 2019, N° 11-17-5160
Dispositif : Infirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Agnès CHAUVE, président
Avocat(s) : Catherine GAUTHIER, Federico COMIGNANI
Cabinet(s) : LEVY ROCHE SARD
Parties : Etablissement L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DÉNOMMÉ GRAND LYON
HA BITAT, ANCIENNEMENT DÉNOMMÉ OPAC DU GRAND LYON

N° Portalis DBVX-V-B7D-MKFN

Etablissement L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DÉNOMMÉ GRAND LYON HA
BITAT, [...]

C/

X

APPELANTE :

EPIC L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DÉNOMMÉ GRAND LYON HABITAT, [...]

[...]

[...]

Représentée par Me Catherine GAUTHIER de la SELARL LEVY ROCHE SARDA, avocat
au barreau de LYON, toque : T 713

INTIMEE :

Mme Z X

[...]

[...]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2019/016773 du 20/06/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LYON)

Représentée par Me Federico COMIGNANI, avocat au barreau de LYON, toque : 834

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : 03 Février 2020

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 09 Mars 2020

Date de mise à disposition : 17 Avril 2020, prorogée sans date

Vu l'état d'urgence sanitaire, la décision prorogée est rendue ce jour

Audience présidée par Agnès CHAUVE, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de William BOUKADIA, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

— Agnès CHAUVE, président

— Catherine ZAGALA, conseiller

— Catherine CLERC, conseiller

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties présentes ou représentées en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Agnès CHAUVE, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

La notification du présent arrêt est opérée par tout moyen en application de l'article 10 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale, tel que précisé par l'article 2.i de la circulaire du 26 mars 2020 CIV/02/20 – C3/DP/2020030000319/FC.

* * * * *

Par acte sous-seing privé en date du 18 février 2014, l'établissement public Grand Lyon Habitat a attribué à madame Z X un local à usage d'habitation de type 3 sis [...], [...], avec interdiction de le sous louer s'agissant d'un logement social.

Soupçonnant sa locataire de sous-louer son logement sur le site internet Airbnb, il a mandaté un huissier de justice à l'effet de prouver que l'appartement mis sur le site était bien celui loué par lui à madame X. Le constat dressé à cette occasion démontrait que le logement avait été sous-loué à plusieurs reprises.

Une sommation d'avoir à cesser immédiatement et sans délai toute sous-location de l'appartement a été délivrée à Mme X le 24 octobre 2017.

Par mail du 30 octobre 2017, Mme X, avouant son ignorance de cette interdiction, prenait l'engagement de faire cesser immédiatement cette pratique.

Malgré cet engagement Grand Lyon Habitat lui a fait délivrer une assignation en date du 23 novembre 2017, aux fins de voir résilier son bail.

Par jugement en date du 31 janvier 2019, le tribunal d'instance de Lyon a rejeté les demandes de Grand Lyon Habitat, relevant le caractère ponctuel et véniel de l'infraction.

Grand Lyon Habitat a relevé appel de cette décision et persiste à solliciter le prononcé de la résiliation du bail avec toutes ses conséquences ordinaires au motif que madame X aurait commis une faute grave en procédant à la sous-location de son appartement.

Il est demandé en sus de condamner madame X à lui payer la somme de 2.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens de l'instance, y compris la sommation de faire en date du 24 octobre 2017.

En réplique, madame X conclut à la confirmation du jugement et au rejet de l'ensemble des demandes de l'appelante.

Il est expressément renvoyé aux dernières conclusions des parties pour plus ample exposé de leurs moyens et prétentions.

SUR QUOI LA COUR

Aux termes des dispositions tant de l'article 10 du bail liant les parties que de l'article L.442-8 du code de la construction et de l'habitation, toute sous location d'un logement à caractère social de type HLM est interdite.

Mme X ne conteste pas avoir mis son logement sur le site Airbnb, mais affirme que ce fait ne présente pas un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail, dans la mesure où il a été pratiqué ponctuellement sur la période ayant couru entre novembre 2015 et septembre 2017 et que cela ne lui a rapporté sur toute cette période qu'une somme de 1 863 euros. Elle ajoute avoir cessé toute sous-location depuis la sommation qui lui a été délivrée et que le bailleur avait subordonné l'engagement de son action en résiliation du bail à la persistance de l'infraction aux obligations du bail postérieurement à la délivrance du commandement.

La sommation délivrée le 24 octobre 2017 est ainsi rédigée :

« en conséquence, je vous fais sommation d'avoir, immédiatement et sans délai, à cesser toute sous location de votre appartement situé au 1^{er} étage du 45, [...] ; A défaut, je vous signale que le requérant engagera immédiatement une procédure à votre rencontre ».

Contrairement à ce que soutient l'intimée, la renonciation au droit d'agir en justice ne se présume pas. Elle doit résulter d'actes positifs démontrant de façon claire et non équivoque une volonté de son auteur de renoncer à son droit.

La sommation litigieuse ci-dessus rappelée a pour seul objet d'obtenir sans mention de délai la justification de la cessation des infractions. Au sens littéral, le texte précité exprime la volonté du bailleur de voir cesser les agissements reprochés et d'agir le cas échéant pour y parvenir.

Il est insuffisant à caractériser une renonciation non équivoque de sa part à se prévaloir de ces infractions et à exercer une action en résiliation et/ou en indemnisation de préjudice.

En conséquence et à défaut d'autre élément du dossier, la preuve de la renonciation du droit d'agir en justice comme celle de la contradiction invoquée ne sont pas rapportées.

La réalité du manquement n'est pas en soi contestée. Le fait que Mme X soit restée dans les lieux est sans incidence sur l'existence d'une sous-location qui n'est alors que partielle mais qui reste interdite par les dispositions tant du bail que du code de la construction et de l'habitation, s'agissant d'un logement social.

Dès lors que les logements sociaux sont attribués nominativement, selon des critères précis, dans l'optique de favoriser l'hébergement de personnes ayant de faibles revenus, la sous-location de tels logements, qui induit que des personnes qui ne remplissent pas ces conditions de ressources et de besoin puissent profiter de l'immeuble, est particulièrement répréhensible.

En outre, le locataire, qui bénéficie d'un loyer modeste, s'enrichit alors aux dépens de son bailleur, mais aussi au détriment de son voisinage qui subit les allées et venues inhérentes à ce type d'occupation. En l'espèce, la somme perçue au titre des sous-locations, s'élève à plus de quatre fois le montant mensuel du loyer et ne saurait être qualifiée de minime. De même, le manquement s'est produit sur une période prolongée de presque deux ans.

Le fait que Mme X ait arrêté de sous-louer son logement, ou qu'elle ait connu à cette période des difficultés financières, n'apparaissent pas de nature à l'exonérer de sa responsabilité.

La particulière gravité de la violation par Mme X à ses obligations contractuelles justifie en conséquence le prononcé de la résiliation du bail, et le jugement attaqué doit être infirmé de ce chef.

Il convient de faire droit à la demande de résiliation judiciaire du bail conclu entre les parties, à compter du présent arrêt, avec ses conséquences de droit, à savoir l'expulsion et la séquestration des meubles dans les termes du dispositif ci-après.

Mme X sera tenue au paiement du loyer et des charges jusqu'à la date de résiliation du bail.

A compter de la date de résiliation du bail, elle sera condamnée à payer à Grand Lyon Habitat une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer contractuellement dû si le bail s'était poursuivi, outre les charges, jusqu'à la libération effective des lieux se matérialisant soit par la remise des clefs, soit par l'expulsion.

Le jugement sera infirmé en ses dispositions relatives aux dépens et à l'indemnité procédurale.

Il convient en équité de condamner Mme Y à verser à Grand Lyon Habitat la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais engagés tant en première instance qu'en appel, sa demande à ce titre étant rejetée.

Mme X, qui succombe, sera condamné aux dépens de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirme le jugement en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau,

Prononce la résiliation judiciaire du bail conclu entre les parties et portant sur l'appartement sis au [...], [...], à compter du présent arrêt,

Ordonne l'expulsion de Mme X ainsi que celle de tous occupants de son chef, des lieux sis [...], [...], avec si besoin est le concours de la force publique et d'un serrurier, à défaut de libération volontaire des lieux à compter de la signification du présent arrêt,

Rappelle que par application de l'article 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 quitter les lieux,

Dit que le sort des meubles sera régi conformément aux articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

Condamne Mme Z X à verser à l'Office public de l'Habitat les loyers et charges exigibles jusqu'à la résiliation du bail,

Fixe le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due de la date de résiliation jusqu'à la reprise des lieux, par la bailleuse, au montant du loyer contractuellement dû si le bail s'était poursuivi, outre les charges, et condamne Mme Z X à verser cette indemnité d'occupation à l'Office public de l'Habitat,

Condamne Mme Z X aux dépens de première instance,

Y ajoutant,

Rejette toute autre demande plus ample ou contraire,

Condamne Mme Z X à payer à l'Office public de l'Habitat la somme de mille euros (1000 euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme Z X aux dépens d'appel qui seront recouverts selon les textes régissant l'aide juridictionnelle,

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT