

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 4 – Chambre 4
ARRÊT DU 02 AVRIL 2019

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/01498

Décision déferée à la Cour : Jugement du 16 Décembre 2016 -Tribunal d'Instance de PARIS 20e
arrondissement – RG n° 11-14-000411

APPELANTE

Madame K I

née le [...] à SAINT-BRIEUC (22044)

[...]

4e étage gauche

[...]

Représentée par Maître Alexandre DUVAL STALLA de la SELARL DUVAL-STALLA &
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J128

Ayant pour avocat plaidant Maître Ophélie BOULOS, avocat au barreau de PARIS, toque : J128

INTIMÉES

Madame H L M Z épouse X

née le [...] à [...]

Elisant domicile au cabinet D E, administrateur de biens

[...]

[...]

Et

Madame B N O Z

née le [...] à MELUN

Elisant domicile au cabinet de D E, administrateur de biens

[...]

[...]

Représentées et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric HUTMAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E1432

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 Février 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M. François BOUYX, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Christian PAUL-LOUBIERE, Président

Mme Marie MONGIN, Conseiller

M. François BOUYX, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : Mme F G

ARRÊT :

— CONTRADICTOIRE

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par M. Christian PAUL-LOUBIERE, Président et par Mélodie ROSANT, Greffier présent lors de la mise à disposition.

FAITS ET PROCÉDURE

Mesdames H Z et B X sont propriétaires indivis d'un appartement situé au [...].

Cet appartement d'une surface de 37,90 m² situé au 4e étage et comprenant une pièce principale, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec WC et fenêtre a été donné à bail à Madame K I selon contrat de location du 11 avril 2005 moyennant un loyer actuellement fixé à 643,82 €par mois.

Par assignation du 16 avril 2014, les bailleuses ont initialement saisi le tribunal d'instance du 20e arrondissement de Paris d'une demande de réévaluation du loyer.

Par jugement du 5 janvier 2016, le tribunal a, avant dire droit, ordonné une expertise judiciaire confiée à M. Y.

L'expert a déposé son rapport le 27 mai 2016.

Par jugement du 16 décembre 2016, le tribunal a :

— Prononcé la résiliation judiciaire du bail conclu le 11 avril 2005, à effet du 18 avril 2005, entre Mme I et Mme Z, pour le logement situé : [...],

— Débouté l'indivision X Z de sa demande en paiement de dommages intérêts,

— Ordonné l'expulsion, au besoin avec l'aide de la force publique de Mme I et celle de tous occupants de son chef de ces lieux, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, conformément aux dispositions de l'article L 412 1 du code des procédures civiles d'exécution,

— Dit que les meubles trouvés dans les lieux seront traités conformément aux dispositions de l'article L 433 1 du même code,

— Dit n'y avoir lieu d'ordonner une réduction des loyers à compter de la décision,

— Fixé l'indemnité d'occupation mensuelle due par Mme I à compter de la résiliation, au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié (indexation annuelle incluse) et l'a condamné à payer cette indemnité à l'indivision X Z à compter de la date du jugement, jusqu'au départ effectif des lieux de tout bien de toute personne de son chef et la remise des clés,

— Condamné l'indivision X Z à payer 2174,68 € à Mme I, au titre du préjudice de jouissance subi entre le 2 juin 2009 et le 11 octobre 2016,

— Débouté Mme I de sa demande en paiement de dommages intérêts pour préjudice moral,

— Dit qu'il était équitable de laisser aux parties la charge de leurs frais irrépétibles,

— Ordonné l'exécution provisoire,

— Dit que chaque partie conserverait la charge de ses dépens, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre Mme I et l'indivision X Z.

Le 18 janvier 2017, Mme I a interjeté appel de cette décision par déclaration reçue au greffe par la voie électronique.

Par conclusions notifiées par la voie électronique le 17 juillet 2017, elle prie la cour de :

— DÉCLARER Madame I bien fondée en ses demandes ;

— DIRE ET JUGER que le Tribunal d'instance du 20e arrondissement de Paris est mal fondé à se prévaloir et à traduire, dans son jugement, des commentaires rédigés en langue étrangère,

— DIRE ET JUGER que la faute qui est reprochée n'est pas d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail consenti,

— DIRE ET JUGER que le logement occupé par elle était indécent et présentait un péril,

— DIRE ET JUGER que les gains occasionnels prétendument perçus par elle au titre de la

sous-location ne sauraient s'imputer sur cette indemnisation,

En conséquence,

— INFIRMER le jugement rendu par le Tribunal d'instance du 20e arrondissement de Paris le 16 décembre 2016 en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail consenti par les

consorts X – Z,

— CONFIRMER le jugement rendu par le Tribunal d'instance du 20e arrondissement de

Paris en ce qu'il a reconnu le caractère indécent du logement,

— CONFIRMER le jugement rendu en ce qu'il a débouté les consorts X -

Z de leurs demandes de dommages et intérêts,

— INFIRMER ledit jugement sur le quantum des condamnations mises à la charge des consorts X – Z au titre de l'indemnisation du préjudice de jouissance et du préjudice moral subis par elle,

Et,

— CONDAMNER in solidum les consorts X – Z à lui payer la somme de 18.000 euros de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance résultant de la non-conformité et de l'indécence de l'appartement,

— CONDAMNER in solidum les consorts X – Z à lui payer la somme de 8.000 euros de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral,

— DÉBOUTER les consorts X – Z de l'ensemble de leurs demandes,

— CONDAMNER in solidum les consorts X – Z à lui payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions notifiées par la voie électronique le 18 mai 2017, les consorts X – Z demandent à la cour de :

— CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résiliation du bail du 11 avril 2005 aux torts exclusifs de Madame I et ordonné son expulsion au besoin l'aide de la force publique, ainsi que l'enlèvement des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les locaux loués sis au 4e étage gauche de l'immeuble [...] à [...], afin de libérer ceux-ci, et leur dépôt dans un garde meuble aux frais, risques et périls de Madame I sous réserve des dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

— CONFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a fixé l'indemnité d'occupation mensuelle due par Madame I à compter de la résiliation, au montant du loyer majoré des charges et accessoires qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié,

— INFIRMER le jugement en ce qu'il a condamné l'indivision X – Z à payer 2.174,68 euros à Madame I au titre du préjudice de jouissance invoqué par celle-ci,

— DÉBOUTER Madame I de toute demande, fin et conclusions,

— CONDAMNER Madame I à payer à Madame H X et à Mademoiselle B Z la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts,

— INFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a dit que le préjudice de jouissance courait à compter de juin 2009 alors qu'il courait à compter du 21 octobre 2014,

— CONDAMNER Madame I à payer à Madame H X et à Mademoiselle B Z la somme de 3.000 en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

— CONDAMNER Madame I aux entiers dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 8 janvier 2019.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la résiliation du bail et ses conséquences

Les consorts X – Z exposent que la locataire a sous-loué de façon régulière son appartement depuis 2009 via divers sites internet dont Airbnb, sans l'accord des propriétaires et en usurpant leur qualité, à un prix supérieur à celui du loyer en violation de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, les faits étant établis par les diverses pièces produites.

Ils reprochent en outre à la locataire son comportement injurieux, l'ensemble des faits répréhensibles justifiant le versement de la somme de 20 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Mme I réplique que le juge ne peut se fonder sur les commentaires rédigés en langue étrangère et que la faute commise n'est pas d'une gravité suffisante pour fonder la résiliation du bail, la sous-location étant de nature occasionnelle, réalisée de bonne foi, sans aucune nuisance et totalement stoppée depuis 2014.

Elle conteste l'existence de tout préjudice moral dont la réalité et le quantum ne sont pas établis.

Aux termes de l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

L'article 8 de cette loi précise que le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer, le contrat de bail reprenant cette disposition.

Il est exact que, devant les tribunaux de France, la langue du procès est le français de sorte que les documents rédigés en langue étrangère, que les parties souhaitent verser aux débats, doivent être traduits.

Tel n'étant pas le cas des commentaires en langue anglaise des dénommées 'Sher' et 'Luiza' figurant sur les captures d'écran réalisées à partir du site internet Airbnb, le premier juge ne pouvait se fonder sur ces extraits en les traduisant lui-même.

Il reste que, indépendamment de la langue des 11 commentaires qui figurent sur la page ouverte au nom de la locataire sur le site internet, leur simple existence montre une sous-location régulière entre novembre 2012 et septembre 2014.

Au demeurant, plusieurs commentaires rédigés en français ne laissent aucun doute quant à la réalité des faits, un dénommé Xavier vantant en outre les mérites de son hôtesse 'habituée à recevoir'.

Contrairement à ce que soutient Mme I afin de minimiser l'importance de la sous-location prohibée, il n'est pas possible pour les personnes qui n'ont pas séjourné dans un lieu de laisser un commentaire sur le site internet Airbnb afin d'éviter que l'hôte puisse se fabriquer artificiellement une bonne appréciation générale.

Par ailleurs, la page d'accueil montre une offre de location à partir de 50 euros par nuit pour deux personnes (mise à disposition de la chambre de l'hôtesse en son absence ou à défaut d'un canapé-lit) ou 300 euros par semaine alors que le loyer versé par Mme I s'élève à 643,82 euros.

Ainsi, et contrairement à ce que soutient l'appelante, cette activité n'est ni occasionnelle ni désintéressée et ce d'autant que, comme l'indique son profil, elle était amenée à se déplacer fréquemment à l'étranger dans le cadre de son activité d'agent de voyage.

Elle ne peut davantage soutenir qu'elle n'avait pas conscience du caractère illicite de la sous-location, le site internet Airbnb attirant l'attention des hôtes sur l'interdiction d'offrir un hébergement qui ne peut être loué ou sous-loué conformément aux dispositions d'un contrat conclu avec un tiers, y compris notamment d'un contrat de location de bien.

Elle ne justifie d'ailleurs pas avoir retiré son annonce en février 2014, date d'un article de presse évoquant les premières condamnations de locataires pratiquant la sous-location par l'intermédiaire de sites internet.

Il importe peu qu'aucune nuisance ou désordre n'ait été à déplorer ou qu'aucun courrier de mise en garde n'ait été adressé à la locataire, étant observé que les bailleuses ne pouvaient l'alerter d'une violation de ses obligations qu'elles ignoraient, ou encore que la locataire ait occupé le logement pendant plus de 11 ans en payant régulièrement son loyer.

Enfin, la vétusté alléguée du logement n'était manifestement pas telle qu'elle repoussait les candidats à la sous-location.

Devant la cour, les bailleuses produisent également des extraits du compte Facebook de la locataire dans lesquels elle tient, à plusieurs reprises, des propos injurieux à l'égard des intimées ('pour niquer ces proprios, ... propriétaires de merde, jvais me les faire, ... à cause de ses connasses de proprio') en 2011, septembre 2013 et octobre 2014 en contravention avec l'obligation d'user paisiblement des lieux rappelée plus haut.

C'est donc à bon droit que le tribunal a prononcé la résiliation du bail en raison de la violation grave et renouvelée des obligations incombant à la locataire et a ordonné son expulsion.

Les bailleuses invoquent un préjudice économique né de la sous-location illicite sans toutefois le décrire ni en démontrer l'existence.

Leur nom n'est pas cité dans les publications sur le site Facebook qui n'a vocation à être consulté que par les proches de Mme I si bien que le préjudice moral éprouvé par Mmes Z et X du fait des propos tenus est d'une ampleur limitée.

Il leur sera alloué la somme de 1000 euros en réparation de ce chef de préjudice.

Sur l'état du logement et ses conséquences

Mme I approuve le tribunal d'avoir reconnu l'état de non décence du logement au visa des articles 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 2 du décret du 30 janvier 2002.

Elle critique l'évaluation du préjudice de jouissance éprouvé depuis 11 ans compte tenu des conclusions de l'expert commis proposant une réfaction de 20 % du montant du loyer et rappelle qu'il doit être évalué depuis l'origine du bail, la mise en demeure préalable du bailleur n'étant pas exigée.

Elle demande en outre réparation de son préjudice moral, rejeté à tort par le tribunal, compte tenu du stress éprouvé en raison du comportement du bailleur.

Les consorts X – Z répliquent que la question des travaux est sans objet, la locataire ayant quitté les lieux à la suite du jugement.

Ils approuvent le tribunal d'avoir estimé le préjudice de jouissance éprouvé à 10 % de la valeur locative mais contestent son point de départ qui ne peut être antérieur au jour de la mise en demeure d'effectuer les travaux (le 21 octobre 2014) de sorte qu'il ne peut être alloué à l'appelante une somme supérieure à 1 738, 31 euros dont il faut cependant déduire les bénéfices nettement plus importants de la sous-location.

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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'expert judiciaire, à la suite des constatations déjà opérées par les services techniques de l'habitat de la ville de Paris et la Préfecture de Police de Paris entre juin 2009 et octobre 2015, a relevé les défauts suivants, corroborant les observations figurant dans le procès-verbal d'huissier du 4 novembre 2015 :

1 – Non-conformité de l'installation électrique aux normes de sécurité (l'installation n'est pas raccordée à une colonne de terre) ;

2 – Absence de ventilation permanente efficace dans la salle de bains ;

3 – Absence de chauffage dans la salle de bains ;

4 – Mauvais état des fenêtres de la cuisine et du séjour ;

5 – Nombreuses fissures en évolution sur les plafonds ainsi que sur les murs, visibles à l'extérieur de l'immeuble, avec risque de décrochement de la corniche au niveau du séjour ;

6 – Décapage de peinture dans séjour, cuisine et salle de bains ;

7 – Défaut de fermeture de cinq portes intérieures (placard, salle de bains, cuisine, séjour et chambre) ;

8 – Ballon d'eau chaude situé dans le volume de la baignoire ;

9 – Tassement du parquet du couloir contre la cloison de la salle de bains.

Ces désordres contreviennent aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 selon lequel le logement décent doit répondre aux caractéristiques suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

* Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ;

* La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,

* Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

* Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

* Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Contrairement à ce que soutiennent les intimées, l'indemnisation du trouble de jouissance subi du fait du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure préalable.

Les défauts décrits plus haut étant en majorité structurels et d'ailleurs signalés pour certains dans l'état des lieux d'entrée, le trouble de jouissance qui en découle est né au jour de la signature du bail, le 18 avril 2005, et non au jour de la première lettre des services techniques de l'habitat de la mairie de Paris informant le bailleur des résultats d'une visite de contrôle en juin 2009.

La perturbation dans les conditions de vie de la locataire a été estimée par l'expert par référence à une réfection de 20 % du montant du loyer, le tribunal l'ayant réduit à 10 % .

La cour observe cependant que les photos du logement prises par les différents intervenants montrent, en dépit des désordres décrits plus haut, un ensemble de belle facture comprenant parquet ancien, moulures et corniches en stuc.

Le préjudice éprouvé est essentiellement esthétique sauf en ce qui concerne le désagrément causé par l'absence de chauffage dans la salle de bain et la ventilation insuffisante de cette pièce, Mme I n'évoquant toutefois aucun retentissement sur sa santé.

Elle ne se plaint pas davantage d'une température insuffisante en hiver liée à la vétusté des huisseries ou d'une humidité excessive dans le logement en raison des fissures traversantes.

Elle dénonce par contre une situation de péril mais sans expliquer en quoi elle consiste exactement étant observé que l'arrêté du même nom, évoqué comme une possibilité dans les lettres de la Préfecture de Police, n'a jamais été pris.

Elle n'a d'ailleurs pas jugé l'état de son appartement incompatible avec sa sous-location à des tiers .

L'ensemble de ces éléments conduit à fixer l'indemnisation du préjudice éprouvé par la locataire à la somme de 5 000 euros sans qu'il y ait lieu de déduire de cette somme le profit, au demeurant évalué par les propriétaires de façon très approximative, réalisé par Mme I en sous-louant son appartement.

Cette dernière ne justifie pas de l'existence d'un préjudice moral distinct du trouble apporté à la jouissance des lieux déjà réparé, les bailleresses ne pouvant par ailleurs être tenues pour responsables des conséquences de l'expulsion ordonnée par le tribunal et confirmée par la cour et rien ne démontrant le caractère abusif des deux procédures en réévaluation de loyer initiées par elles en 2011 et 2014 et rejetées par le tribunal d'instance.

Le jugement entrepris sera donc infirmé en ce qui concerne le quantum des dommages et intérêts alloués au titre de la réparation du trouble de jouissance et confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'indemnisation du préjudice moral.

Chacune des parties voyant ses prétentions en partie rejetées, il est équitable de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et, pour les mêmes raisons, les dépens d'appel seront mis en masse et partagés par moitié entre les parties.

PAR CES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement par arrêt mis à disposition au greffe ;

Confirme le jugement entrepris sauf en ce qu'il a débouté Mmes B Z et H X de leur demande de dommages et intérêts et fixé l'indemnisation du trouble de jouissance éprouvé par Mme K I à la somme de 2 174,68 euros ;

Statuant à nouveau dans la limite de l'infirmité partielle et y ajoutant :

Condamne Mme K I à payer à Mmes B Z et H X, ensemble, la somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral ;

Condamne Mmes B Z et H X à payer à Mme K I la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires ;

Fait masse des dépens d'appel et dit qu'ils seront partagés par moitié entre les parties.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT