

5 mars 2024

Cour d'appel de Paris

RG n° 21/19241

Pôle 4 - Chambre 4

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRET DU 05 MARS 2024

(n° , 1 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/19241 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CETPN

Décision déferée à la Cour : Jugement du 18 juin 2021 - Tribunal judiciaire de PARIS - RG n° 11-20-7950

APPELANTE

Madame [G] [H] née le 12 Janvier 1982 à [Localité 6] (BENIN)

[Adresse 2]

[Localité 1]

Représentée et assistée par Me Anne-sylvie URBAIN, avocat au barreau de PARIS, toque: G0863

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 2021/040986 du 08/10/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMÉE

E.P.I.C. [Localité 5] HABITAT - OPH

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège :

[Adresse 3]

[Localité 4]

N° SIRET : 344 81 0 8 255

Représentée par Me Elisabeth MENARD, de la SCP MENARD-WEILLER, avocate au barreau de PARIS, toque : P0128

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 5 février 2024, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Nicolette GUILLAUME, Présidente chargée du rapport.

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

Mme Nicolette GUILLAUME, présidente de chambre

Mme Marie MONGIN, conseillère

M. Claude CRETON, président magistrat honoraire

Greffière, lors des débats : Mme Valérie JULLY

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 Marie MONGIN, conseillère, pour la présidente empêchée et par Valérie JULLY, greffière placée, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat de bail signé le 9 novembre 2015, l'EPIC [Localité 5] habitat OPH a donné en location à Mme [G] [H] un bien situé [Adresse 2] [Localité 1] moyennant un loyer mensuel de 350,83 euros, outre les charges.

Le 29 juillet le 1er octobre 2019, l'EPIC [Localité 5] habitat OPH a fait dresser deux constats d'huissiers afin d'établir que Mme [G] [H] se livrerait à une activité de sous-location.

Saisi par l'EPIC [Localité 5] habitat OPH par acte d'huissier de justice délivré le 2 juillet 2020, par jugement contradictoire rendu le 18 juin 2021, le tribunal judiciaire de Paris a :

- constaté que Mme [G] [H] sous-loue son logement [Adresse 2] ;
- prononcé la résiliation judiciaire du contrat de location conclu entre les parties aux torts exclusifs de Mme [G] [H] pour sous-location prohibée ;
- accordé à Mme [G] [H] un délai de 12 mois pour quitter les lieux délai qui court à compter du prononcé de la décision ;
- dit qu'à l'issue du délai accordé par la juridiction, à défaut d'avoir quitté les lieux, ordonné l'expulsion du défendeur et de tous occupants de son chef et dit qu'elle pourra être poursuivie avec le concours de la force publique si besoin ainsi que la séquestration du mobilier aux frais, risques et périls du défendeur ;
- condamné Mme [G] [H] à payer une indemnité d'occupation égale au montant actuel du loyer et charges ;
- rejeté la demande au titre des dommages et intérêts ;
- rejeté la demande au titre de l'amende ;
- rejeté la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- dit que l'exécution provisoire du jugement est de droit ;
- condamné Mme [G] [H] aux dépens.

Par déclaration reçue au greffe le 2 novembre 2021, Mme [G] [H] a interjeté appel de ce jugement sauf en ce qu'il rejette la demande au titre des dommages et intérêts, la demande au titre de l'amende, la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile, dit que l'exécution provisoire du jugement est de droit, et la condamne aux dépens.

Dans ses dernières conclusions déposées le 5 juillet 2022 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des prétentions et moyens, Mme [G] [H] demande à la cour de :

- la recevoir en ses écritures et la déclarer bien fondée ;
- à titre principal,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il :
 - prononce la résiliation judiciaire du bail du 9 novembre 2015 ;
 - ordonne son expulsion passé le délai de 12 mois du prononcé de la décision ;
 - la condamne à payer une indemnité d'occupation ;
 - la condamne aux dépens ;

et, statuant à nouveau :

- débouter l'EPIC [Localité 5] habitat OPH de ses demandes tendant à la résiliation judiciaire du bail et d'expulsion ;

- débouter [Localité 5] habitat OPH de sa demande à la condamner à lui payer une indemnité d'occupation et aux dépens ;
- à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la cour confirmerait la décision entreprise en ce qu'elle a prononcé la résiliation judiciaire du bail et son expulsion ;
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il lui a accordé 12 mois de délais, à compter du prononcé du jugement, pour libérer les lieux ;

statuant à nouveau,

- lui accorder trois ans pour quitter les lieux à compter de l'arrêt à intervenir ;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé le montant de l'indemnité d'occupation au montant actuel du loyer et des charges ;

en toute hypothèse,

- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes de l'EPIC [Localité 5] habitat OPH tendant à sa condamnation à lui payer des dommages-intérêts, une amende et un article 700 du code de procédure civile ;
- débouter l'EPIC [Localité 5] habitat OPH de ses demandes.

Dans ses dernières conclusions déposées le 22 avril 2022 auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des prétentions et moyens, l'EPIC [Localité 5] habitat OPH demande à la cour de :

- débouter Mme [G] [H] de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions, les dire non fondées ;
- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a prononcé la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs de Mme [G] [H] pour sous-location prohibée ;
- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a ordonné l'expulsion de Mme [G] [H] ainsi que celle de tous occupants de son chef en la forme ordinaire et même avec l'assistance de la force publique si besoin est ;
- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a condamné Mme [G] [H] à lui payer une indemnité d'occupation égale au montant du loyer qui aurait été du en cas de poursuite du bail sans préjudice des charges courantes ;
- statuant à nouveau, condamner Mme [G] [H] à lui payer la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts ;
- condamner Mme [G] [H] à lui payer 1 000 euros au titre de l'Article 700 du code de procédure civile ;
- condamner Mme [G] [H] aux entiers dépens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 9 janvier 2024.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application de l'article R. 353-37 du code de la construction et de l'habitation : 'Les logements conventionnés sont loués nus à des personnes physiques, à titre de résidence principale, et occupés au moins huit mois par an. Ils ne peuvent faire l'objet de sous-location sauf au profit de personnes ayant passé avec le locataire un contrat conforme à l'article L. 443-1 du code de l'action sociale et des familles et doivent répondre aux conditions d'occupation suffisante telles que définies par l'article L. 621-2.'

Selon l'article 3 du bail :

« Le Preneur reconnaît n'avoir droit à la présente location que dans la mesure où celle-ci constitue le lieu de son habitation principale qui doit à ce titre être occupée au moins huit mois par an (').

Ce contrat de location est consenti au Preneur à l'exclusion de toutes autres personnes. Il en résulte qu'il ne pourra, sous peine de résiliation du contrat, sous-louer, céder, échanger ou transférer son droit au présent contrat. »

Or la publication d'une annonce sur le site Airbnb aux fins de louer tout ou partie de l'appartement pris à bail (pièce 2) ainsi que les commentaires d'au moins 4 vacanciers y ayant séjourné en juillet 2019, caractérisent une violation répétée de cette interdiction de sous-location figurant au bail, manquement d'autant plus grave qu'il s'agit d'un logement social consenti à des conditions préférentielles en ce qui concerne le montant du loyer, qui justifie la résiliation du bail, le jugement étant confirmé en ce qu'il a jugé à ce titre.

La perception de loyers de la sous-location que la cour évalue à 600 euros (4 x150) justifie la condamnation de Mme [G] [H] à payer cette somme au bailleur en réparation de son préjudice.

En vertu de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution : "le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions".

Selon l'article L. 412-4 du même code : "la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la

construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés".

Mme [G] [H] qui a à charge ses trois enfants mineurs (pièce n°2 : attestations versements CAF et pièce n°3, avis IR 2020) et dont il n'est pas contesté qu'elle paye son loyer, bénéficiera d'un délai de deux ans pour quitter les lieux, le jugement étant confirmé en ce qu'il a jugé à ce titre, sauf à préciser que ce délai de deux ans court à compter du prononcé de cet arrêt.

Partie essentiellement perdante, Mme [G] [H] sera condamnée aux dépens.

L'équité ne commande pas de faire droit à la demande des parties fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire et en dernier ressort, par mise à disposition au greffe :

Confirme le jugement rendu le 18 juin 2021,

Y ajoutant,

Dit que le délai de deux ans pour quitter les lieux court à compter du prononcé du présent arrêt,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Rejette toute autre demande,

Dit que Mme [G] [H] supportera la charge des dépens d'appel.

La Greffière Pour la présidente empêchée