TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 56
e-mail : civil-ctxg.tj-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-21-008338
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 51/2022

DEMANDEUR(S):

Monsieur [redacted]
représenté(e) par Me BELLAICHE Jonathan

Madame [redacted]
représenté(e) par Me BELLAICHE Jonathan

DEFENDEUR(S):

Monsieur [redacted]
représenté(e) par [redacted]

Copie conforme délivrée
le : 22/03/2022
à : [redacted]

Copie exécutoire délivrée
le : 22/03/2022
à : Me BELLAICHE Jonathan

JUGEMENT
DU 22 Mars 2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DEMANDEUR

Monsieur [redacted],
représenté par Me BELLAICHE Jonathan, avocat au barreau de PARIS

Madame [redacted],
représentée par Me BELLAICHE Jonathan, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR

[redacted]
représenté par Me [redacted], avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION

Juge des contentieux de la protection: [redacted]

Greffier : [redacted]

DATE DES DEBATS

Audience Publique du 26 janvier 2022

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 22 Mars 2022 par [redacted] juge des contentieux de la protection assisté(e) de [redacted], greffier

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 19 décembre 2016, [redacted] et [redacted] née [redacted] ont donné à bail d'habitation à [redacted] un appartement meublé sis 2 et 4 rue Guisarde, 75006 Paris, moyennant un loyer de 1.380 euros et une provision sur charges de 180 euros.

Les bailleurs ont constaté la sous-location des lieux, en violation de la stipulation contractuelle l'interdisant.
Par procès-verbal en date du 16 juin 2020, Maître [redacted], huissier de justice, a constaté que cet appartement était proposé à la location, sur la plateforme AIR BNB.
Par procès-verbal du 16 juin 2020, Maître [redacted], huissier de justice, a indiqué avoir rencontré dans les lieux une personne mentionnant avoir loué les lieux sur la plateforme AIR BNB.
Par ordonnance de référé du 1er décembre 2020, le juge des contentieux de la protection a ordonné à la société AIRBNB IRELAND de communiquer aux époux [redacted] les relevés de transactions relatives aux sous-locations effectuées par [redacted] sur cette plateforme.

[redacted] a quitté les lieux le 22 décembre 2020.

Par exploit en date du 30 juillet 2021, [redacted] et [redacted], née [redacted] ont fait délivrer une assignation à comparaître à [redacted]

A l'audience du 26 janvier 2022, à laquelle a été retenue l'affaire, [redacted] et [redacted], née [redacted] ont sollicité du juge des contentieux de la protection qu'il :
- condamne [redacted] à leur verser la somme de 198.034,80 euros au titre du remboursement des fruits civils issus de la sous-location illicite, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir;
-condamne [redacted] à leur verser la somme de 11.370 euros au titre des loyers et charges impayés, arrêtés au mois de décembre 2020 inclus;
-condamne [redacted] à leur verser la somme de 13.679,60 euros au titre des réparations locatives ;
-condamne [redacted] à leur verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages intérêts pour inexécutions contractuelles, avec intérêts au taux légal, à compter de la décision à intervenir ;
-condamne [redacted] à leur verser la somme de 5.000 euros au titre du préjudice moral subi par les époux [redacted], avec intérêts au taux légal, à compter de la décision à intervenir ;
- condamne [redacted] à leur verser la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir;
- condamne [redacted] aux dépens;
- ordonne la capitalisation des intérêts échus ou à échoir;
- dise n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire.

Au soutien de leurs prétentions, les époux [redacted] exposent que la sous-location est établie, que les fruis civils qui en sont issus, leur sont dus, que des loyers sont impayés, que le coût des réparations locatives leur est dû. Ils soulignent les préjudices que cette situation leur a causés.

[redacted] représenté par son conseil, a sollicité le rejet et la réduction des demandes des époux [redacted]

Au soutien de ses prétentions, [redacted] indique que les époux [redacted] avaient connaissance des sous-locations, et les ont implicitement acceptées. Il expose qu'ils ont détourné la loi en louant une résidence secondaire meublée sans respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation. Il indique que les demandes ne sont pas justifiées en droit, ni dans leur quantum.

La décision, contradictoire, a été mise en délibéré au 22 mars 2022 par mise à disposition au greffe, en application des dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile.

MOTIFS

- Sur la demande en paiement au titre des sous-loyers

Aux termes de l'article 546 du Code civil, la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement. Il ressort des dispositions de l'article 547 du Code civil que les fruits civils appartiennent au propriétaire par accession.
Il en résulte que, sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire (Civ 1ère, 12 septembre 2019, n°pourvoi 18-20.727).

En l'espèce, le bail comporte une clause interdisant la sous-location des lieux par le preneur, sans l'accord écrit du bailleur. [redacted] est donc mal fondé à soutenir que le bailleur avait nécessairement connaissance de la sous-location et l'a tacitement acceptée.

Il ressort du procès-verbal de constat du 16 juin 2020 établi par Maître [redacted] huissier de justice, que le bien loué à [redacted] était proposé à la location sur la plateforme AIRBNB.

A la suite de l'ordonnance de référé en date du 1er décembre 2020, la société AIRBNB a adressé le relevé des transactions relatives au bien loué à [redacted] faisant apparaître la somme de 198.034,80 euros versée à l'hôte, déduction faite des commissions conservées par la plateforme.

Ainsi, les pièces produites aux débats attestent de la sous-location des lieux loués à [redacted] et les relevés de transaction produits par AIRBNB établissent le quantum des fruits civils perçus par lui. En considération de ces éléments, il y a lieu de condamner [redacted] à verser à [redacted] et [redacted] la somme totale de 198.034,80 euros au titre des fruits civils perçus, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision, en l'absence de remise au défendeur de l'assignation.

- Sur la demande en paiement des loyers

Aux termes de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé 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 compte locataire de [redacted] fait apparaître un arriéré locatif de 11.370 euros correspondant aux loyers et charges impayés arrêtés au mois de décembre 2020 inclus. Les justificatifs de virements produits aux débats par [redacted] sont insufisants à démontrer le paiement des loyers jusqu'en août 2020 inclus, compte-tenu des arriérés locatifs antérieurs.

Dès lors, il y a lieu de condamner [redacted] à payer la somme de 11.370 euros à [redacted] et [redacted] née [redacted], au titre de l'arriéré locatif, échéance de décembre 2020 incluse.

- Sur les réparations locatives

En application des dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé 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, et 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.

[redacted] et [redacted] née [redacted] produisent aux débats l'état des lieux d'entrée en date du 20 décembre 2016 aux termes duquel il est indiqué que les lieux sont en bon état, sauf le parquet qui est en état d'usage, qu'un spot lumineux de l'entrée est hors service, qu'un volet du séjour est en état moyen, que certaines prises et lumière n'ont pas été vérifiées et que la petite fenêtre des toilettes est en état d'usage.
Ils produisent également l'état des lieux de sortie du 22 décembre 2020 qui indique que la poignée de la porte du placard côté gauche est cassée, que la tablette du bas de la fenêtre est enfoncée, que le sol est abîmé, rayé, que des meubles sont abîmés, que le plan de travail est abîmé, que le robinet de la cuisine est cassé, la porte de la salle de bain est hors service, que la salle de bain est en mauvais état, que le sol de la douche est en mauvais état et que des éléments mobiliers manquent ou sont abimés. Il comporte la mention générale suivante "appartement en mauvais état en ce qui concerne le parquet et la salle de bain, meubles (fauteils et canapé) très sales".

La comparaison des états des lieux d'entrée du 20 décembre 2016 et du 22 décembre 2020 établit la dégradation du parquet qui est taché à la sortie des lieux, les dommages dans la salle de bain et dans la cuisine, la dégradation des meubles, alors que l'appartement était globalement en bon état à l'entrée dans les lieux.

Les époux [redacted] produisent un devis de remise en état des lieux pour la somme de 13.679,60 euros toutes taxes comprises.
[redacted] qui est resté 4 années dans les lieux, ne saurait prétendre que cette durée d'occupation explique à elle seule les désordres constatés qui sont supérieurs à la simple vétusté des lieux par usage normal de ceux-ci. Toutefois, les sommes demandées au titre du lessivage et de la

peinture de l'entrée, du salon, de la chambre, du couloir et de la buanderie ne sont que partiellement justifiées, en l'espèce, à hauteur de la moitié de la somme demandée.
[redacted] sera donc condamné à payer à [redacted] et [redacted] née [redacted] la somme de 10.442,50 euros hors taxes, outre la somme de 1.044,25 euros de taxe sur la valeur ajoutée à 10%, soit la somme totale de 11.486,75 euros, toutes taxes comprises, au titre des réparations locatives.

En l'espèce, [redacted] expose avoir versé la somme de 2.760 euros à titre de dépôt de garantie, ce qui est confirmé par le contrat de bail. En application des dispositions de l'article 1347 du code civil et de l'article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, cette somme sera déduite des sommes dues par [redacted] à [redacted] et [redacted] née [redacted]

- Sur les demandes de dommages intérêts

En l'absence de justification de préjudices, [redacted] et [redacted] née [redacted] seront déboutés de leurs demandes de condamnation de [redacted] à leur verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages intérêts pour inexécutions contractuelles, avec intérêts au taux légal, à compter de la décision à intervenir et la somme de 5.000 euros au titre du préjudice moral subi par les époux [redacted] avec intérêts au taux légal, à compter de la décision à intervenir.

- Sur la demande de capitalisation des intérêts

L'article 1343-2 du code civil dispose que "les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise."

En l'espèce, il y a lieu de faire droit à cette demande et de prévoir que les intérêts échus, dus pour une année entière, produiront intérêt.

- Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

Il convient, en application de l'article 696 du Code de procédure civile, de condamner [redacted], qui succombe à la présente instance, aux dépens, en ce compris le coût du procès-verbal de constat du 16 juin 2020.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de [redacted] et [redacted], née [redacted] la totalité des frais irrépétibles engagés. [redacted] sera donc condamné à leur payer la somme de 1.000 euros au titre des frais irrépétibles, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir.

- Sur l'exécution provisoire

L'exécution provisoire, de droit en la matière, ne sera pas écartée.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Condamne [redacted] à payer à [redacted] et [redacted] née [redacted] la somme de 198.034,80 euros (cent quatre vingt dix huit mille trente quatre euros et quatre vingt centimes) au titre des fruits civils perçus, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision;

Condamne [redacted] à payer à [redacted] et [redacted] née [redacted] la somme de 11.370 euros (onze mille trois cent soixante dix euros), au titre de l'arriéré locatif, échéance de décembre 2020 incluse,

Condamne [redacted] à payer à [redacted] et [redacted] née [redacted] la somme de 11.486,75 euros (onze mille quatre cent quatre vingt six euros et soixante quinze centimes), toutes taxes comprises, au titre des réparations locatives,

Ordonne la compensation entre la somme due par [redacted] à [redacted] et [redacted] née [redacted] au titre des réparations locatives et la somme due par [redacted] et [redacted] née [redacted] à [redacted] au titre de la restitution du dépôt de garantie s'élevant à la somme de 2.760 euros (deux mille sept cent soixante euros),

Ordonne la capitalisation des intérêts dûs pour une année entière ;

Déboute [redacted] et [redacted] née [redacted] du surplus de leurs demandes, notamment de leurs demandes de condamnation de [redacted] à leur verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages intérêts pour inexécutions contractuelles, avec intérêts au taux légal, à compter de la décision à intervenir et la somme de 5.000 euros au titre du préjudice moral subi, avec intérêts au taux légal, à compter de la décision à intervenir,

Déboute [redacted] du surplus de ses demandes ;

Condamne [redacted] aux dépens, en ce compris le coût du procès-verbal de constat du 16 juin 2020 ;

Condamne [redacted] à payer à [redacted] et [redacted] née [redacted] la somme de 1.000 euros (mille euros) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir,

Rappelle que l'exécution provisoire ne sera pas écartée.

Ainsi fait et jugé à Paris le 22 mars 2022.

Le Greffier

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée par le directeur de greffe

Le Juge