

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON
8ème chambre
ARRET DU 02 FÉVRIER 2016

N° 14/02865

R.G : 14/02865 Décision du Tribunal d'Instance de LYON

Au fond du 18 mars 2014

APPELANTS :

M. Pascal Z RUEIL MALMAISON

Représenté par la SELARL PRIOU-MARGOTTON, avocat au barreau de LYON (toque 1287)

SCI ANNONCIADE

représentée par ses dirigeants légaux

11, adresse [...]

92500 RUEIL MALMAISON

Représentée par la SELARL PRIOU-MARGOTTON, avocat au barreau de LYON (toque 1287)

INTIMES :

M. Fabrice X LYON

Représenté par Mr Cybèle MAILLY, avocat au barreau de LYON (toque 1678)

M. David Y LYON

Représenté par Mr Cybèle MAILLY, avocat au barreau de LYON (toque 1678)

Date de clôture de l'instruction : 09 Avril 2015

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 07 Décembre 2015

Date de mise à disposition : 02 Février 2016

Audience présidée par Claude MORIN, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de Marine DELPHIN-POULAT, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Claude MORIN, président
- Dominique DEFASNE, conseiller

- Catherine ZAGALA, conseiller

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

Signé par Claude MORIN, président, et par Marine DELPHIN-POULAT, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Monsieur Pascal Z et la SCI ANNONCIADE sont propriétaires d'un appartement situé 11, adresse [...] X et David Y

A l'occasion de leur entrée dans les lieux, les locataires auraient organisé courant février 2013 une fête qui aurait indisposé les membres de la famille FLATEAU BERNEUIL, locataires du logement situé immédiatement au-dessus, qui s'en plaignaient immédiatement auprès de la régie IMMO DE FRANCE chargée de la location et de la gestion du bien.

Par un courrier que l'on peut dater indirectement du mois d'avril suivant, cette même famille s'adressait à nouveau à la société IMMO DE FRANCE, gestionnaire, pour se plaindre à nouveau de nuisances sonores et olfactives causées selon eux par des fêtes nocturnes réitérées provenant toujours du même appartement loué à messieurs X et Y

Le 21 novembre suivant, la famille BERNEUIL dénonçait à la société IMMO DE FRANCE une persistance de ces nuisances et le fait que cet appartement serait sous-loué via des sites internet.

Cette dénonciation était immédiatement suivie d'une demande de constat par huissier de la réalité de cette offre de sous-location par voie électronique. Constat était dressé le 27 novembre de la réalité de cette offre sur différents sites web avec affichage des possibilités de réservation et témoignages de satisfaction d'anciens clients.

Le 28 novembre, la société IMMO DE FRANCE envoyait une lettre de mise en demeure à messieurs X et Y d'avoir à faire cesser un trouble qui leur serait imputable ne visant pourtant que les nuisances sonores et nocturnes dénoncées par la famille BERNEUIL.

Le 12 décembre suivant, la SCI ANNONCIADE et monsieur Z assignaient messieurs X et Y devant le tribunal d'instance de LYON à l'effet de voir constater l'infraction causée au bail sous forme de sous-locations interdites et de voir prononcer la résiliation du bail et l'expulsion des preneurs.

Les défendeurs présents à l'audience plaidaient leur bonne foi et leur ignorance de l'interdiction qui leur était faite de sous-louer cet appartement, sous-location qui aurait immédiatement cessé après rappel de cette impossibilité.

Par jugement en date du 18 mars 2014, le tribunal d'instance, notant la bonne foi des intéressés et la cessation immédiate de cette sous-location, considérait que ce manquement n'était pas suffisamment grave pour justifier une résiliation du bail liant les parties. Il déboutait les demandeurs de leur demande principale, condamnant cependant in solidum monsieur Fabrice X et monsieur David Y à payer ensemble à monsieur Pascal Z et la SCI

ANNONCIADE la somme de 650 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Monsieur Z et la SCI ANNONCIADE ont relevé appel de ce jugement en ce qu'il les a déboutés de leur demande en résiliation du bail.

Il est donc demandé à la cour de dire et juger que messieurs Fabrice X et David Y ont violé et violent de façon grave et délibérée la clause stipulée :

- au paragraphe 7 des conditions générales du bail conclu entre les parties prohibant toute sous-location des lieux loués en louant et en proposant à la location tant sur le site Facebook de monsieur David Y que sur le site www.airbnb.fr à des tiers, moyennant des tarifs allant de 65 euros la nuitée à 400 euros la semaine,

- à l'article 4.1 des conditions générales du bail conclu entre les parties imposant un usage paisible des locaux loués suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location, sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble et au bon ordre.

Il y aurait lieu encore de dire et juger que les bailleurs subissent du fait des nuisances générées par messieurs X et Y un préjudice financier direct correspondant à la somme de 1.926,63 euros au titre de l'absence de respect du préavis de 3 mois de la famille BERNEUIL, soit une perte de loyers du 30 juin au 16 septembre 2014.

Par voie de conséquence, il y aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire immédiate du bail conclu entre les parties le 21 décembre 2012, d'ordonner l'expulsion immédiate de monsieur Fabrice X et de monsieur David Y, locataires et de tous occupants de leur chef des lieux loués par les voies et moyens de droit avec au besoin l'assistance de la force publique, de les condamner au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et ce jusqu'à la date de reprise effective des lieux, ainsi que la somme de 1 926,63 euros au titre de la réparation de leur préjudice résultant du départ anticipé de la famille BERNEUIL FLATEAU en raison des nuisances de voisinage générées par messieurs X et Y

Il conviendrait par contre de confirmer la décision rendue par le tribunal d'instance de LYON le 18 mars 2014 en ce qu'il a condamné in solidum messieurs X et Y à payer à la SCI ANNONCIADE et monsieur Z la somme de 650 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, y ajoutant, de condamner in solidum monsieur Fabrice X et monsieur David Y à payer à monsieur Pascal Z et la SCI Z chacun la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile soit un montant total de 4.000 euros à régler in solidum au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens.

A l'opposé, les consorts X et Y qui dénie toute gravité et mauvaise foi dans les faits incriminés demandent au contraire à la cour de dire et juger qu'ils n'ont pas violé et ne violent pas de façon grave et délibérée la clause stipulée au paragraphe 7 des conditions générales du bail conclu le 21 décembre 2012 entre les parties ainsi que celles imposant un usage paisible des locaux loués.

Il y aurait donc lieu pour la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté monsieur Z et la SCI ANNONCIADE de leur demande de résiliation judiciaire de bail et de rejeter la demande de condamnation in solidum au paiement de la somme de 1.926,63 euros au titre de la réparation de leur préjudice résultant du départ anticipé de la famille BERNEUIL

FLATEAU en raison des soidisant nuisances de voisinage insupportables que généreraient messieurs X et Y

Il conviendrait par contre de réformer la décision rendue par le tribunal d'instance de LYON le 18 mars 2014 en ce qu'elle a condamné in solidum messieurs X et Y à payer à monsieur Z et à la SCI ANNONCIADE la somme de 650 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et de condamner in solidum monsieur Z et la SCI ANNONCIADE à leur verser à chacun la somme de 2.000 euros sur le même fondement outre condamnation aux dépens.

SUR QUOI LA COUR

Par application des dispositions de l'article 1184 du code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

Sur cette base, la jurisprudence la plus autorisée a eu l'occasion de préciser que lorsque le contrat ne contient aucune clause expresse de résolution, il appartient aux tribunaux d'apprécier souverainement, en cas d'inexécution partielle, si cette inexécution a assez d'importance pour que la résolution soit prononcée immédiatement.

Il est admis également que le juge peut tenir compte pour l'appréciation de cette gravité dans le manquement de l'amélioration du comportement du débiteur de l'obligation à réception de la plainte du créancier.

Ainsi, si une mise en demeure préalable et formelle du créancier de l'obligation n'est pas exigée avant l'entame d'une procédure en résiliation de bail, faut-il que ce dernier agisse de bonne foi et ait clairement manifesté préalablement sa volonté de voir cesser l'infraction auprès du débiteur.

Présentement, deux griefs ont été formulés devant les juridictions saisies par les bailleurs à l'encontre des deux preneurs, soit d'une part des nuisances acoustiques et olfactives nocturnes et d'autre part une série de sous-locations à vocation lucratives de l'appartement pris à bail.

Concernant le premier grief, il est acquis que s'agissant pourtant d'un immeuble collectif, seule la famille BERNEUIL a manifesté son mécontentement concernant le comportement nocturne des deux preneurs à l'exclusion de tout autre occupant des logements contigus.

Si deux plaintes sous forme de courriers à la régie IMMO DE FRANCE lui ont été envoyées aux fins de voir cesser les troubles, force est de constater l'absence de réaction de ce gestionnaire agissant comme mandataire des bailleurs avant le mois de novembre 2013, soit sept mois après la dernière lettre de relance des locataires BERNEUIL, et cela sans aucunement ni dater ni caractériser les prétendues nuisances 'sonores' qui leur seraient imputables.

Le manque d'intérêt que les bailleurs, par l'intermédiaire de leur gestionnaire, a porté à ce grief est de plus fort caractérisé par l'absence de référence qui y est fait dans l'acte introductif d'instance en résiliation de bail.

Un tel oubli initial signe, dans l'esprit même des bailleurs, le peu de gravité attribué à ce grief qui ne peut donc de bonne foi retrouver de l'importance de la part de ceux qui l'ont négligé jusqu'à présent.

Concernant le grief tiré d'une sous-location clandestine d'une partie de cet appartement, il convient de préciser immédiatement que seule peut constituer une infraction grave aux stipulations du bail, une sous-location effective et non pas la seule intention d'y procéder future caractérisée par des offres sur un support électronique. Sur ce point, la cour note immédiatement que cette infraction avouée n'a fait l'objet d'aucune demande d'explication préalable de la part du bailleur, ni d'un rappel aux termes du bail ; qu'aucun grief n'a été formulé sur ce point postérieurement à l'assignation, les locataires ayant affirmé sans être contredits qu'ils avaient aussitôt mis fin à une pratique dont on peut admettre qu'ils ignoraient de bonne foi le caractère illégal au regard de la loi des parties.

A défaut de caractériser une volonté délibérée et durable de transgresser cette interdiction, les bailleurs ne peuvent trouver une cause grave de résiliation du bail dans le simple fait d'avoir ponctuellement offert une chambre de cet appartement à la sous-location.

Dans ces conditions, aucun des griefs soutenus par les bailleurs ne caractérisent la 'cause grave' exigée pour qu'il soit procédé judiciairement à la résiliation et la cour, par motifs propres et adoptés, confirme en toutes ses dispositions la décision déferée y compris pour ce qui concerne l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens en première instance.

Pour ce qui touche à la demande de dommages et intérêts à hauteur d'une somme de 1.926 euros, celle-ci est manifestement irrecevable pour être nouvelle en cause d'appel.

En cause d'appel encore, les bailleurs n'ont pas pris la peine de caractériser plus avant les griefs formulés et ont donc entraîné les preneurs dans une procédure stérile devant la cour. En équité, ils doivent prendre en charge une indemnité de 1.000 euros à payer globalement à messieurs X et Y au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions la décision déferée,

Y ajoutant,

Dit irrecevable en cause d'appel une demande nouvelle en dommages et intérêts présentée par les bailleurs,

Condamne in solidum monsieur Z et la SCI ANNONCIADE à payer une indemnité globale et unique de 1.000 euros à messieurs X et Y sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens d'appel, qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par ceux des mandataires des parties qui en ont fait la demande.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT