

[REDACTED]  
[REDACTED]  
C/  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**JUGEMENT DU 21 Février 2017**  
**TRIBUNAL D'INSTANCE DE NOGENT SUR MARNE**

**PARTIE DEMANDERESSE**

Monsieur [REDACTED] demurant [REDACTED] FONTENAY SOUS BOIS, représenté par  
Me [REDACTED], avocat au barreau de Paris

Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] demurant [REDACTED]  
FONTENAY SOUS BOIS, assistée par Me [REDACTED], avocat au barreau de Paris

**PARTIES DEFENDERESSES**

Madame [REDACTED] demurant [REDACTED] FONTENAY SOUS BOIS, représentée  
par Me [REDACTED], avocat au barreau de Paris

Madame [REDACTED] demurant [REDACTED] FONTENAY SOUS BOIS, représentée par  
Me [REDACTED], avocat au barreau de Paris

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : Lorraine DIGOT  
Greffier : Myriam SGHAIER

**DEBATS :**

Audience publique du : 10 janvier 2017  
Mis en délibéré au 21 Février 2017, date indiquée à l'issue des débats

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

Copie exécutoire délivrée le : 21-02-17  
à : M<sup>re</sup> KARILA  
Copie délivrée aux parties le : 21-02-17

## EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 1er août 2014, Monsieur et Madame [REDACTED] ont consenti à Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] la location à usage d'habitation d'une maison sise [REDACTED] à FONTENAY SOUS BOIS (94120), moyennant paiement d'un loyer mensuel révisable de 3 000€ « charges comprises ».

Par lettre recommandée avec avis de réception du 12 juillet 2016, Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait savoir à Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] qu'ils avaient découvert l'existence d'annonces de mise en location de l'immeuble loué sur le site AIRBNB et les ont mises en demeure, en conséquence de cette sous-location illicite, de quitter les lieux dans les plus brefs délais. Les époux [REDACTED] ont fait dresser procès-verbal de constat d'huissier le 19 juillet 2016 pour faire constater l'existence d'annonces sur les sites AIRBNB et Le bon coin.

Par l'intermédiaire de leur conseil, ils ont adressé à leurs locataires une mise en demeure, par lettre recommandée avec avis de réception du 25 juillet 2016, d'avoir à cesser toute sous-location du bien, dans l'attente d'une procédure initiée aux fins de résiliation du bail.

Par courrier en réponse du 4 août 2016, Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] leur ont fait savoir « qu'à ce jour » elles occupaient personnellement les lieux et qu'« aucune autre personne [n'était] hébergée à titre onéreux », et qu'il n'était pas « dans leur intention de sous louer l'immeuble litigieux ».

Après avoir tenté en vain d'obtenir la communication des relevés de transaction auprès tant de leurs locataires que des plate-formes concernées, les époux [REDACTED] ont obtenu du Président du Tribunal de grande instance de PARIS deux ordonnances en date des 15 et 30 septembre 2016 les autorisant à mandater un huissier pour se rendre dans les locaux des sociétés AIRBNB France et AIRBNB Ireland pour y rechercher tout support de relevés de transaction effectuées par Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] concernant la maison située [REDACTED] à FONTENAY SOUS BOIS, en prendre copie et de les conserver sous séquestre jusqu'à ce qu'il en soit autrement ordonné.

Monsieur et Madame [REDACTED] ont communiqué cette ordonnance directement à la société AIRBNB Ireland qui leur a adressé en retour un relevé de transaction faisant apparaître une mise en location de 9 jours à compter du 10 juillet 2016 pour le prix de 847€.

Par exploit d'huissier en date du 19 octobre 2016, Monsieur et Madame [REDACTED] ont fait citer Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] à comparaître à l'audience du 10 janvier 2017 de ce Tribunal.

A cette audience, ils demandent au tribunal de voir :

- prononcer la résiliation du bail et, à défaut de départ volontaire, ordonner l'expulsion de Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] avec l'assistance de la force publique si besoin,
- condamner solidairement Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 4 000€ à titre de dommages-intérêts pour le préjudice moral subi,
- condamner solidairement Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 847€ au titre des loyers perçus du fait de la sous-location illicite,
- condamner solidairement Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 5 000€ avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens.

Au visa des articles 1134, 1184, 544, 546, 1244-1 du Code civil, 8 de la loi du 6 juillet 1989, ils font valoir que la communication des relevés de transaction par la société AIRBNB, au seul vu de l'ordonnance sur requête et conformément aux conditions générales de prestation de service et à leur charte de données personnelles, a rendu les dispositions de l'ordonnance relatives à la désignation d'un huissier caduques et ne saurait être considérée comme illicite, qu'aux termes de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 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, que la violation de cette obligation légale du locataire constitue un manquement suffisamment grave au sens de l'article 1184 du Code civil pour justifier la résiliation du bail, que les loyers perçus par les locataires au titre de la sous-location s'analysent comme des fruits civils de l'immeuble loué devant dès lors revenir à ses propriétaires, que cette violation de leur droit de propriété avec l'installation d'étrangers dans leur immeuble comme les troubles et difficultés qui en ont résulté caractérisent l'existence d'un préjudice moral, qu'enfin ils ont été contraints d'effectuer de nombreuses diligences pour rapporter la preuve de faits contestés de mauvaise foi par les défenderesses.

Pour le détail de leurs arguments et moyens, il sera renvoyé à leurs écritures telles que visées à l'audience, en application de l'article 455 du Code de procédure civile.

Par écritures déposées et développées oralement à cette audience, **Madame** [REDACTED] et **Madame** [REDACTED] concluent au débouté et à la condamnation in solidum des époux [REDACTED] à leur payer la somme de 3 000€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

En réponse aux demandes formées à leur encontre et à l'appui de leurs prétentions, elles soutiennent que le relevé de transaction AIRBNB doit être écarté des débats comme ayant été obtenu de manière illicite dès lors que l'ordonnance sur requête autorisait simplement la désignation d'un huissier et la mise sous séquestre des documents collectés et non leur obtention directe auprès du prestataire, qu'en conséquence, en l'absence de sous-location avérée, la seule intention d'y procéder révélée par la parution d'annonces ne saurait constituer une infraction aux clauses du bail, qu'à tout le moins et à supposer que le relevé de transaction soit retenu comme un mode de preuve licite, une sous-location ponctuelle, de durée très limitée, ne saurait entraîner la résiliation du bail alors qu'au surplus, elles ont retiré toute annonce dès réception des mises en demeure des époux [REDACTED] et qu'aucun autre manquement ne leur est imputé, que la perception de sous-loyers n'est pas préjudiciable aux bailleurs et que leur restitution permettrait leur enrichissement sans cause, que la réalité d'un préjudice moral pour neuf jours de sous-location n'est pas démontrée, que le préjudice matériel invoqué se rattache aux frais de procédure et donc aux dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Pour le détail de leurs arguments et moyens, il sera renvoyé à leurs écritures telles que visées à l'audience, en application de l'article 455 du Code de procédure civile.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

A titre liminaire et en tant que de besoin, il y a lieu de préciser que le contrat ayant été signé le 1<sup>er</sup> août 2014, il est soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la loi dite ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### **Sur la licéité du relevé de transaction comme mode de preuve**

En application de l'article 9 du Code de procédure civile, aucun mode de preuve illicite ne peut être accueilli en justice pour établir une prétention.

Une preuve peut être rendue illicite en raison des conditions de son obtention.

En l'espèce, Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] reprochent aux époux [REDACTED] d'avoir directement obtenu la transmission du relevé de transaction auprès de AIRBNB au seul vu de l'ordonnance, contournant ainsi les dispositions de l'ordonnance relatives à leur conservation sous séquestre par l'huissier de justice mandaté.

Les époux [REDACTED] leur opposent que cette transmission s'est faite dans le respect des conditions générales de prestation de service et de la charte de données personnelles de la société AIRBNB.

Toutefois, l'ordonnance sur requête ne permettait pas simplement d'obtenir la communication de documents, elle encadrait les modalités de leur obtention.

En prévoyant la désignation d'un huissier de justice pour la recherche des données et en imposant la mise sous séquestre des documents collectés et non leur simple remise à la partie requérante comme celle-ci le sollicitait, l'ordonnance visait à garantir l'intégrité et la fiabilité de renseignements retranscrits à partir de courriers électroniques et/ou supports numériques.

Ces dispositions étaient donc un élément essentiel dans le processus de recueil de la preuve et en obtenant une transmission directe d'un relevé informatique, retranscrit et conservé dans des conditions indéterminées, les époux [REDACTED] ont contourné ces dispositions, faisant de ce relevé une preuve si ce n'est illicite à tout le moins contestable dans sa recevabilité.

C'est donc à bon droit que Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] sollicitent de voir ce relevé de transaction écarté des débats.

### **Sur le fond**

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des 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.

Il y a lieu de faire observer que pour les motifs exposés, le relevé de transaction ne peut être retenu pour faire la preuve du bien fondé des demandes des époux [REDACTED]

Il ressort des autres pièces produites aux débats, notamment d'un procès-verbal de constat d'huissier du 19 juillet 2016, que Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont fait paraître des annonces, en juillet 2016, pour proposer à la location, au mois ou à la semaine, l'immeuble loué par Monsieur et Madame [REDACTED] sur les sites AIRBNB et Le bon coin.

Outre que la seule intention de procéder à une sous-location ne saurait suffire à caractériser le manquement qui résulterait d'une sous-location effective, il convient de faire observer qu'il n'est pas démontré que ce comportement aurait été répété, en l'absence de tout élément antérieur avant juillet 2016, ni qu'il se serait poursuivi après juillet 2016, les locataires ayant affirmé, sans être contredites sur ce point, avoir retiré toute annonce dès réception de la première mise en demeure, soit le 21 juillet 2016.

Dans ces conditions, la preuve d'un manquement grave et répété aux obligations résultant du bail n'est pas rapportée.

En conséquence, Monsieur et Madame [REDACTED] seront déboutés de leur demande de résiliation.

La seule parution d'annonces aux fins de sous-location sur une période de temps très limitée ne saurait être à l'origine d'un préjudice moral et ils seront déboutés sur ce point également.

Enfin, la perception de la somme de 847€ résultant du relevé de transaction écarté des débats, la demande en paiement ne peut être que rejetée.

Succombant à l'instance, Monsieur et Madame [REDACTED] seront condamnés in solidum aux dépens et devront assumer la charge de leurs frais irrépétibles.

L'équité et la situation respective des parties justifiant l'application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, ils seront également condamnés in solidum à payer à Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 1 000€ à ce titre.

### PAR CES MOTIFS

**Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au Greffe à la date indiquée à l'issue des débats en audience publique en application de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile, contradictoirement et en premier ressort,**

**ÉCARTE** des débats le « relevé de transaction » produit par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED]

**DÉBOUTE** Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] de toutes leurs demandes ;

**CONDAMNE** in solidum Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] à régler les dépens et payer à Madame [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] la somme de 1000 euros (mille euros) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

**Ainsi jugé et prononcé à NOGENT SUR MARNE le 21 février 2017, la minute étant signée par Madame DIGOT, Présidente, et Madame la Greffière, à laquelle cette minute a été remise par le magistrat signataire.**

**LA GREFFIÈRE**

Pour copie certifiée conforme  
Le greffier



**LA PRÉSIDENTE**