

**JURIDICTION DE
PROXIMITÉ DE BAYONNE**
Palais de Justice
Avenue de la Légion Tchèque
64100 BAYONNE
☎ : 05.59.44.54.60

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE BAYONNE

JUGEMENT

DU 03/03/2015

RG N° 91-14-000218

Minute : 58/2015

JUGE : Jean-Michel CASTAGNET
GREFFIER : Christine COQUEL

JUGEMENT

Du

03/03/2015

DÉBATS : audience du 20 janvier 2015,

DÉCISION : prononcée par mise à disposition au greffe de la juridiction de
proximité le 3 Mars 2015

DE LESPINAY Jean Philippe

C/

TOCQUER épouse ROLLAND Anne
Sophie

DEMANDEUR :

Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe Château de la Mouhé, 85110 CHATONNAY,
représenté par Me LUCCHESI-LANNES, avocat du barreau de Bayonne

DEFENDEUR :

Madame TOCQUER épouse ROLLAND Anne Sophie 1 rue Simon Etcheverry, 64200
BIARRITZ,
représentée par Me HOURCADE François, avocat du barreau de BAYONNE

grosse délivrée le : 3.03.2015 à Me HOURCADE
+ copie aux parties

DE LESPINAY/TOCQUER

FAITS, MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte d'huissier de justice en date du 8 juillet 2014, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe a fait assigner à comparaître devant le Juge de Proximité à Bayonne Madame TOCQUER Anne Sophie à l'effet de dire et juger qu'elle a manqué à ses obligations d'information et de délivrance sur un logement meublé mis en location, de la déclarer responsable, de la faire condamner à payer la somme de 1500,00€ en réparation de son préjudice, la somme de 600,00€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les entiers dépens ;

L'affaire, après plusieurs renvois, a été plaidée à l'audience du 20 janvier 2015 et le délibéré mis à disposition au Greffe le 3 mars 2015 ;

A l'appui de ses prétentions, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe expose qu'il a contacté Madame TOCQUER Anne Sophie via internet pour la location durant la période du 7 au 21 août 2010 d'un appartement meublé situé 8 avenue Jaulerry à Biarritz. Le contrat de location, signé le 14 juillet 2010, indiquait notamment que le montant de la location s'élevait à 1440,00€ pour deux semaines outre la somme de 700,00€ au titre de la caution et précisait que l'état et l'inventaire seraient annexés au contrat et pointés par les deux parties à son expiration.

Arrivé sur les lieux le 7 août 2010, il a eu la désagréable surprise de constater que la description de l'appartement y compris le mobilier et les accessoires, tels que décrits dans le contrat de location, ne correspondait pas à la réalité. En substance :

- un couloir d'entrée de 10m de long réduisant d'autant la surface du séjour,
- un couchage en mezzanine dangereusement accessible comprenant une place insuffisante,
- un éclairage défectueux, des appareils électriques hors d'état et une vaisselle insuffisante,
- l'absence de propreté des WC .

Malgré ses demandes insistantes, Madame TOCQUER Anne Sophie a refusé de dresser l'état des lieux prévu dans le contrat, le contraignant à rester dans les lieux et à effectuer lui-même l'inventaire.

De retour de ses vacances, il a déposé plainte le 25 août 2010 pour publicité mensongère relative à cette location meublée saisonnière. Cette plainte, sur sa seule audition, a fait l'objet d'un premier avis de classement le 2 mars 2011. Un second avis de classement du 6 mars 2013 a été rendu après complément d'enquête pour l'audition de Madame TOCQUER Anne Sophie et au vu de la réponse du Maire de Biarritz en date du 29 août 2011 indiquant que celle-ci « avait été radiée de la liste des meublés de tourisme par arrêté préfectoral du 22 avril 2009 ».

Même si l'infraction pénale est insuffisamment caractérisée, il soutient que l'enquête a permis de mettre en évidence les fautes qui peuvent être reprochées à Madame TOCQUER Anne Sophie. En effet, l'article L 111-2 du Code de la Consommation énonce que « tout professionnel prestataire de services doit, avant la conclusion du contrat...mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques essentielles du service ». En outre, l'article L 111-3 du même code précise que « ces dispositions s'appliquent sans préjudice de celles plus favorables aux consommateurs qui soumettent certaines activités à des règles particulières en matière d'information du consommateur ». Ces dispositions sont applicables en tous points à Madame TOCQUER Anne Sophie.

Dans sa lettre du 8 mars 2012 adressée à Madame le Procureur de la République, la Direction Départementale de la Protection des Populations a écarté l'aspect pénal du dossier mais a recherché en vue de l'éventuelle mise en cause de la responsabilité contractuelle de Madame TOCQUER Anne Sophie la définition du terme « professionnel », absente du Code de la Consommation, en se référant à la directive 2005/29 CE du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis à vis des consommateurs dans le marché intérieur.

C'est ainsi que la réponse apportée met en exergue que Madame TOCQUER Anne Sophie se serait présentée et comportée comme une « professionnelle » en employant dans son courrier et dans le contrat envoyé à Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe la dénomination sociale de son activité commerciale (« TY-ANNE ») déclarée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne. Cette activité « professionnelle » est d'ailleurs confirmée par le Maire de Biarritz qui, dans son courrier du 29 août 2011, précise que « le meublé situé rue Jaulerry appartenant à Madame TOCQUER Anne Sophie a été radié de la liste des meublés de tourisme par arrêté préfectoral du 22 avril 2009 ».

Or, malgré ses dénégations, Madame TOCQUER Anne Sophie a continué à se comporter en loueur professionnel lors de la location intervenue le 14 juillet 2010 comme en atteste le descriptif photos et le mail du 14 juillet 2010 accompagnant le contrat de location, mentionnant « TY ANNE-Madame ROLLAND-TOCQUER- location de meublés de vacances ».

Dans cette affaire, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe souligne que la responsabilité de Madame TOCQUER Anne Sophie est engagée sur la base des articles L 111-2 et L 111-3 du Code de la Consommation. Elle a en effet commis des manquements à son obligation d'information et de délivrance :

- en joignant au contrat de location un descriptif insuffisant sur les caractéristiques du logement, notamment sa composition, son aptitude à l'usage, ses accessoires etc ..Une différence notable existe entre le descriptif et la réalité qu'il a découverte, s'agissant du couloir et du couchage de la mezzanine,
- en louant un logement inadapté : éclairage defectueux, appareils électriques hors d'état de fonctionner, vaisselle insuffisante et WC en état de malpropreté .

A titre subsidiaire, il s'estime fondé à rechercher la responsabilité de Madame TOCQUER Anne Sophie sur le fondement des articles 1135 et 1147 du Code Civil pour manquement, dont il apporte la preuve, à son obligation de conseil et d'information.

A titre reconventionnel, Madame TOCQUER Anne Sophie demande au Juge de Proximité de débouter Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe de l'ensemble de ses demandes, fins, moyens et conclusions, de le condamner au vu de l'article 1382 du Code Civil à lui payer la somme de 500,00€ en réparation du préjudice subi, la somme de 600,00€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les entiers dépens ;

En défense, Madame TOCQUER Anne Sophie expose que le contrat de location a été signé le 14 juillet 2010 entre personnes physiques et non entre une professionnelle et une personne physique; que ce contrat portait initialement sur la présence d'une seule personne alors que Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe s'est présenté le 7 août à Biarritz avec son fils et sa belle fille, ce qui induit des charges plus importantes que celles prévues contractuellement.

En premier lieu, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe fait état d'un couloir de 10 m de long réduisant d'autant la surface du séjour. Or, l'état descriptif figurant sur le contrat de location mentionne clairement l'existence « d'un couloir d'entrée ».

Par ailleurs, les demandes de Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe sont mal fondées d'une part, à titre principal, sur les articles L-111 et suivants du Code de la Consommation, d'autre part, à titre subsidiaire, sur les articles 1135 et 1147 du Code Civil. Enfin, l'argumentaire de Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe se rapportant à sa qualité de loueur professionnel n'est pas démontrée.

Sur les demandes à titre principal fondées sur les articles L 111 et suivants du Code de la Consommation :

L'article L 111-1 du Code de la Consommation traite des informations obligatoires que le professionnel est tenu de communiquer au consommateur de manière lisible et compréhensible avant toute signature d'un contrat de fourniture de service. Il est donc nécessaire que Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe démontre que Madame TOCQUER Anne Sophie aurait agi en qualité de professionnelle. Or, le seul contrat versé aux débats par Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe qui a été signé et qui fait loi entre les parties est celui régularisé entre Monsieur DE LESPINAY et Madame TOCQUER.

Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe croit utile de produire un contrat portant le nom de TY-ANN LOCATION non signé par les parties dont elle ignore tout et qui est un faux grossier. Ce document n'établit pas qu'elle a loué l'appartement de Biarritz en qualité de professionnelle même si elle exerçait en parallèle une activité de loueur en meublé qui ne concernait qu'un immeuble de Bordeaux pour lequel elle était régulièrement inscrite en cette qualité. Au demeurant, dans son courrier du 8 mars 2012, le Directeur départemental de la Protection des Populations indique bien que Madame TOCQUER Anne Sophie n'avait pas la qualité de professionnelle.

L'utilisation d'un courriel à en-tête TY-ANN n'est pas par ailleurs une preuve d'activité professionnelle mais simplement le fait que Madame TOCQUER Anne Sophie ne dispose pas de plusieurs adresses e-mail. En outre, ses revenus locatifs inférieurs à 23000,00€ par an ne sont pas d'un niveau suffisant pour lui conférer la qualité de loueur professionnel.

Sur les demandes à titre subsidiaire présentées en application des articles 1135 et 1147 du Code Civil :

L'application des dispositions de ces articles implique que Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe prouve les manquements imputés à Madame TOCQUER Anne Sophie.

Or, tel n'est pas le cas, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe ne versant pas aux débats un constat d'huissier établissant le manquement de Madame TOCQUER Anne Sophie à l'obligation d'information en mettant en exergue les différences entre la présentation faite de l'appartement et la réalité de la situation sur les caractéristiques essentielles du bien loué, sa composition, son aptitude à l'usage, les résultats attendus de son utilisation et ses accessoires.

De même, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe ne rapporte pas non plus la preuve du manquement de Madame TOCQUER Anne Sophie à l'obligation de délivrance, à savoir l'éclairage défectueux, les appareils électriques hors d'état de fonctionnement, l'insuffisance de la vaisselle et l'absence de propreté des WC.

A titre indicatif, Madame TOCQUER Anne Sophie verse aux débats une attestation d'un précédent locataire de nationalité suisse, Monsieur CARLIER Aurélien, déclarant sa satisfaction de la location et des conditions dans lesquelles s'est déroulé son séjour. Elle ajoute qu'elle a dû remettre en état l'appartement laissé sale par Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe à l'issue de la période de location.

Sur l'argumentaire se rapportant à la qualité de loueur meublé professionnel de Madame TOCQUER Sophie :

L'argument tiré par Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe du dernier paragraphe de la correspondance de la Direction Départementale de la Protection des Populations faisant état du fait qu' « il semblerait que Madame TOCQUER Anne Sophie se soit présentée et comportée comme une professionnelle en employant dans un courrier et dans le contrat envoyé la dénomination sociale de son activité commerciale (TY-ANNE) déclarée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne » ne résiste pas à l'examen. En effet, la qualité de professionnel n'est pas conférée par un comportement mais par l'utilisation es qualité au plan juridique. Or, le contrat de location a été signé entre deux personnes physiques, Madame TOCQUER Anne Sophie et Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe, en tant que particulier souhaitant louer un bien lui appartenant et non par la gérante d'une société créée pour gérer un immeuble à Bordeaux et nullement à Biarritz.

L'argument tiré par ailleurs de l'inscription de Madame TOCQUER Anne Sophie sur la liste des meublés de tourisme jusqu'en 2009 n'a pas davantage cours. La preuve de cette inscription auprès de l'Office de Tourisme de Biarritz n'a aucune incidence particulière puisque cette obligation d'inscription auprès d'un tel organisme n'existe pas. En effet, comme tout loueur de logement, Madame TOCQUER Anne Sophie a reçu de l'INC un numéro d'identification SIREN constatant l'existence d'une activité économique.

MOTIFS

Attendu qu'aux termes de l'article 1134 du Code Civil, “ les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles doivent être exécutées de bonne foi”;

Attendu qu'il résulte des explications et des pièces versées aux débats :

- que le seul contrat de location à prendre en compte est celui signé le 14 juillet 2010 par les deux parties es qualité de personnes physiques ;
- que ce contrat ne fait nullement état de l'activité de loueur en meublé professionnel de Madame TOCQUER Anne Sophie ;
- que les dispositions des articles L 111 et suivants du Code de la Consommation ne sont donc pas applicables en l'espèce ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1315 du Code Civil, “celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation”;

Attendu que le contrat de location signé par les deux parties le 14 juillet 2010 énumère de manière détaillée les pièces composant le logement sans qu'il soit fait obligation à Madame TOCQUER Anne Sophie, en sa qualité de loueur en meublé non professionnel de fournir l'état descriptif dont la production est imposée aux loueurs en meublé professionnels et la surface respective de chacune des parties de l'appartement, notamment celle du couloir ;

Attendu que, ce faisant, Madame TOCQUER Anne Sophie a prouvé qu'elle avait communiqué les informations nécessaires à l'exécution de bonne foi du contrat de location proposé à Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe ;

Attendu que, réciproquement, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe n'apporte pas la preuve irréfutable d'un manquement de Madame TOCQUER Anne Sophie à son obligation de délivrance en produisant notamment un Procès Verbal de constat établi par un huissier de justice établissant

que l'état de l'appartement n'était pas conforme à la décence ou ne comprenait pas les accessoires indispensables à l'usage que le preneur était en droit d'en attendre ;

Attendu qu'à défaut de production d'un état des lieux, le preneur est présumé avoir bénéficié d'une délivrance conforme des lieux loués ;

Attendu, par suite, que Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe sera débouté de l'ensemble de ses demandes, moyens, fins et conclusions ;

Attendu que les diverses mises en cause exercées par Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe sur le plan pénal, administratif et civil ont été de nature à occasionner un préjudice moral à Madame TOCQUER Anne Sophie ; que Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe sera condamné à payer à Madame TOCQUER Anne Sophie la somme de 500,00€ au titre des dommages et intérêts;

Attendu qu'il est justifié aux plans de l'économie et de l'équité de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ; que Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe sera condamné à payer à Madame TOCQUER Anne Sophie la somme de 600,00€ sur ce fondement ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 696 du Code de Procédure Civile, Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe, qui succombe, supportera les dépens ;

PAR CES MOTIFS

Le Juge de Proximité, après en avoir délibéré, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en dernier ressort,

Déboute Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe de l'ensemble de ses demandes, moyens, fins et conclusions,

Condamne Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe à payer à Madame TOCQUER Anne Sophie la somme de 500,00€ au titre des dommages et intérêts,

Condamne Monsieur DE LESPINAY Jean Philippe à payer à Madame TOCQUER Anne Sophie la somme de 600,00€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Le condamne aux entiers dépens.

Ainsi Jugé et Prononcé à Bayonne et Signé par le Juge et la Greffière.

La Greffière



Le Juge de Proximité

