

téléphone : 01 87 27 95 56  
télécopie : 01 87 27 96 00  
mail : civil-ctxg.ti-paris@justice.fr  
Extraits des minutes du greffe du  
tribunal judiciaire de Paris

Références à rappeler  
RG N° 11-19-005405  
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 20/6

**DEMANDEUR(S):**

Madame K [REDACTED]  
représenté(e) par Me BELLAICHE Jonathan

**DÉFENDEUR(S):**

Madame G [REDACTED]  
Société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY  
représenté(e) par Me BENOUVILLE Stéphane

Copie conforme délivrée

le 05 JUIN 2020  
Me Benouville

Copie exécutoire délivrée

le 05 JUIN 2020  
Me Bellaiche

**DEMANDEUR**

Madame K [REDACTED]  
[REDACTED], représenté(e) par  
Me BELLAICHE Jonathan, avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDEUR**

Madame G [REDACTED]  
[REDACTED], non comparant  
Société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY 25/28  
North Wall Quay DUBLIN 1 D01 H104 IRLANDE,  
représenté(e) par Me BENOUVILLE Stéphane, avocat au  
barreau de PARIS

**COMPOSITION DE LA JURIDICTION**

Juge des contentieux de la protection: CHAPLY Anne  
Greffier lors des débats : Audrey BELTOU  
Greffier lors du délibéré : PASTOR Sylvie

**DATE DES DEBATS**

12 février 2020  
Délibéré initial: 28/04/2020, prorogé au 05/06/2020

*"En application de l'ordonnance du 02/04/2020 actionnant  
la plan de continuité d'activité du Tribunal Judiciaire de  
Paris, le prononcé de la présente décision a été renvoyé à  
une date ultérieure fixée au 05-06-2020 par mise à  
disposition au greffe, après avis donné aux parties à l'issue  
des débats dans les conditions de l'article 450 du Code de  
Procédure Civile"*

**DÉCISION :**

réputée contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise  
à disposition au greffe le 5 Juin 2020 par CHAPLY Anne,  
assisté(e) de PASTOR Sylvie, greffier

Suivant acte sous seing privé en date du 27 février 2016, Mme M [REDACTED] K [REDACTED] a donné à bail à Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] un logement meublé sis [REDACTED] Paris 4<sup>ème</sup> pour une durée de 12 mois prenant effet le 1<sup>er</sup> mars 2016, moyennant un loyer de 977 euros charges comprises. Le contrat comportait une clause interdisant au locataire de céder ou sous-louer le logement, sauf accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer.

Constatant que son logement était sous-loué, Mme M [REDACTED] K [REDACTED] a saisi le juge des référés lequel a, par ordonnance du 26 novembre 2018, ordonné à la société AIRBNB IRELAND de communiquer le relevé des transactions relatif aux sous-locations de son appartement effectuées par Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] sur la plate-forme. La société AIRBNB IRELAND s'est exécutée.

Par acte d'huissier du 1<sup>er</sup> avril 2019, Mme M [REDACTED] K [REDACTED] a fait citer Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] et la société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY (ci-après AIRBNB) devant le Tribunal d'instance de PARIS pour obtenir :

- leur condamnation in solidum les défendeurs à lui verser les sommes de 51.939,61 euros et 1.558,20 euros au titre des fruits illicites perçus outre les intérêts au taux légal à compter de la décision,
- leur condamnation in solidum, à leur verser la somme de 7.000 euros au titre du préjudice moral, avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;
- leur condamnation in solidum, à leur verser la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile avec intérêts au taux légal à compter de la décision et aux dépens,
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'audience du 24 octobre 2019, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'égard de AIRBNB à l'audience du 12 février 2020 devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Paris à la suite de la suppression du tribunal d'instance de Paris à compter du 31 décembre 2019 par la loi du 23 mars 2019.

En l'absence de Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] à la dernière audience, conformément à l'article 40-V alinéa 2 du décret n°2019-912 du 30 août 2019, Mme M [REDACTED] K [REDACTED] l'a recitée par acte du 13 novembre 2019 pour l'audience du 12 février 2020 pour obtenir :

- la condamnation de AIRBNB à lui verser la somme de 1.558,20 euros en réparation du préjudice subi du fait de l'appropriation par AIRBNB IRELAND des fruits de la chose qui reviennent à la propriétaire, outre les intérêts au taux légal à compter de la décision,
- la condamnation in solidum de Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] et de AIRBNB IRELAND à lui verser la somme de 51.939,61 euros en réparation du préjudice subi du fait de l'appropriation par Mme G [REDACTED] des fruits de la chose qui reviennent à la propriétaire, outre les intérêts au taux légal à compter de la décision,
- leur condamnation in solidum, à leur verser la somme de 7.000 euros au titre du préjudice moral, avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;
- leur condamnation in solidum, à leur verser la somme de 10.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile avec intérêts au taux légal à compter de la décision et aux dépens,
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A cette audience, Mme M [REDACTED] K [REDACTED], représentée par son conseil, a exposé oralement ses dernières écritures, y ajoutant une demande de débouté des défendeurs de l'ensemble de leurs demandes.

Elle fait valoir que :

- en application tant de la loi du 6 juillet 1989 que des clauses du bail, Mme G [REDACTED] ne pouvait sous-louer sans son autorisation, autorisation qu'elle n'a jamais donnée,
- la propriété immobilière donne droit en vertu des articles 544 et suivants du code civil sur tout ce qu'elle produit, les fruits civils appartenant au propriétaire par accession, et qu'elle est donc bien fondée à demander la restitution des sous-loyers perçus par la locataire et des commissions perçues par la plate-forme, prélevées sur le prix payé par le voyageur pour la location,
- AIRBNB a commis un manquement à son obligation de veiller à l'absence de contenus et d'agissements illicites sur sa plate-forme en qualité d'éditeur, dès lors qu'il n'a pas qu'un simple rôle de prestataire technique mais exerce un réel contrôle et une autorité sur l'ensemble des activités de ses membres,
- AIRBNB ne procède pas à un contrôle systématique préalable des documents autorisant les

- hôtes à proposer leur logement à la sous-location, alors qu'elle en a les moyens et en l'espèce, n'a pas procédé à un contrôle de l'activité de Mme G dont le nombre de locations était exorbitant et contraire aux conditions de service de la plate-forme elle-même,
- AIRBNB a également violé les obligations imposées par l'article L314-2-1 du code du tourisme, lequel lui est opposable, notamment son obligation d'information, son obligation d'obtention de déclaration sur l'honneur et son obligation de vérification de non-dépassement du seuil de 120 jours de location par an,
  - l'obligation de ne pas dépasser le seuil de 120 jours par an s'applique à toutes les locations effectuées par AIRBNB postérieurement à la promulgation de la loi du 7 octobre 2016,
  - il n'est reproché à AIRBNB ni un manquement à son obligation de publication du numéro de télédéclaration ni un manquement à son obligation d'enregistrement auprès de la mairie de Paris,
  - les dispositions de l'article L 324-2-1 du code du tourisme ont fait l'objet d'une notification à la commission européenne, laquelle a, par avis circonstancié, indiqué que les mesures peuvent être justifiées par une nécessité d'ordre public,
  - cet article ne restreint pas la liberté de prestation de service,
  - c'est de manière inopérante que AIRBNB invoque l'inopposabilité de la délibération du conseil de Paris du 4 juillet 2017, dans la mesure où elle ne sollicite pas son application,
  - son préjudice trouve son origine dans les fautes commises par AIRBNB.

La société AIRBNB, représentée par son conseil, demande de :

- à titre principal,
- déclarer les articles L 324-1-1 et L 324-2-1 du code du tourisme inopposable à AIRBNB, en conséquence, débouter Mme K de ses demandes,
- à titre subsidiaire,
- constater que la société AIRBNB IRELAND n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité,
  - constater l'inapplicabilité de la théorie de l'accession à la société AIRBNB tant en ce qui concerne les sous-loyers perçus par Mme G que les commissions perçues par AIRBNB IRELAND,
  - constater l'absence de lien de causalité qui pourrait exister avec les prétendues fautes imputées à la société AIRBNB IRELAND et les préjudices allégués par Mme K en conséquence,
  - débouter Mme K de l'ensemble de ses demandes en tout état de cause,
  - rejeter la demande d'exécution provisoire ou à tout le moins, ordonner la constitution d'une garantie bancaire couvrant l'intégralité des condamnations mises à sa charge,
  - condamner Mme K à lui payer la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Elle fait valoir que :

- elle s'est limitée à la fourniture à Mme G d'un service d'hébergement en ligne de son annonce et n'est pas éditeur,
- les dispositions des articles L 324-1-1 et L 324-2-1 du code du tourisme doivent être appliquées dans leur version en vigueur au moment de la conclusion du contrat entre AIRBNB et Mme G,
- la délibération de la ville de Paris du 4 juillet 2017 est entrée en vigueur postérieurement et ne saurait lui être opposable,
- les obligations du code du tourisme dont se prévaut Mme K ne lui sont pas opposables car incompatibles avec le droit de l'Union européenne,
- AIRBNB n'a commis aucune faute de nature à engager sa responsabilité, elle a, aux différents stades de la création de leur compte, informé les hôtes de la nécessité de se conformer à la réglementation applicable,
- la théorie de l'accession n'est pas applicable à AIRBNB, ni les sous-loyers perçus par Mme G ni les commissions perçues par AIRBNB ne peuvent être qualifiés de fruits civils, les commissions étant la contrepartie de la mise à disposition de sa plate-forme et non des fruits de la location.

Pour l'exposé des moyens développés par les parties, il sera fait référence, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, à leurs écritures visées et débattues à l'audience.

Il convient de rappeler que les demandes des parties tendant à voir "déclarer" ou "constater" ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile et ne donneront pas lieu à mention au dispositif.

### MOTIFS DE LA DÉCISION :

#### **Sur la demande de condamnation des défendeurs au titre des fruits civils :**

En vertu 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. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Cette disposition légale a été reprise dans les clauses du contrat de bail conclu entre Mme G et Mme K en interdisant à la locataire de sous-louer sans l'autorisation de la bailleuse y compris sur le prix du loyer.

Aux termes des articles 546, 547 et 548 du code civil, la propriété immobilière donne droit sur tout ce qu'elle produit et les fruits civils appartiennent au propriétaire par accession.

L'article 549 de ce même code précise que " le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans le cas contraire, il est tenu de restituer les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique...". la bonne foi requise pour l'acquisition des fruits doit revêtir un caractère permanent. Sitôt qu'elle cesse, cesse l'acquisition des fruits (Cass. 3eme civ. 2 décembre 2014, n°13-21.127).

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, lequel est en droit de demander le remboursement des sommes perçues à ce titre, (Cass 3<sup>ème</sup> civ 12 septembre 2019, n°18-20.727), étant précisé que le droit de percevoir ces fruits est totalement indépendant de la démonstration de l'existence d'un préjudice, le détournement fautif au détriment du propriétaire de fruits civils produits par la sous-location de la propriété immobilière cause nécessairement un préjudice financier à celui-ci.

En l'espèce, il est établi par les relevés des transactions transmis par AIRBNB que Mme G a sous-loué le logement appartenant à Mme K à 87 reprises en 2016 et 77 en 2017, cumulant ainsi 534 jours de sous-location et il n'est pas démontré ni soutenu que Mme K aurait donné son accord à ces sous-locations, de sorte que Mme G a manqué à ses obligations contractuelles et que Mme K est bien fondée à demander sa condamnation à lui verser la somme totale des sous-loyers perçus à titre de fruits civils soit, au vu du relevé des transactions, la somme de **51.009,61 euros**.

Concernant la demande faite à l'encontre de AIRBNB, en vertu du droit de propriété et des dispositions du code civil précitées, et donc, par le texte même de la loi, les fruits reviennent tous au propriétaire "par accession", celle de l'article 547 du code civil, laquelle s'étend à tout ce que produit une chose ou s'y unit, soit naturellement soit artificiellement.

Dès lors, que les commissions perçues par AIRBNB sont constituées par un pourcentage des loyers payés par les voyageurs pour la sous-location du bien, Mme K, en qualité de propriétaire et du fait de l'accession est bien fondée à demander le remboursement à AIRBNB de la somme de **1.558,20 euros** au titre des commissions perçues.

La société AIRBNB sera donc condamnée à lui payer la somme de **1.558,20 euros** au titre des commissions perçues, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

## Sur la responsabilité de AIRBNB en qualité d'éditeur :

La société AIRBNB IRELAND est une société ayant pour objet, par l'intermédiaire d'une plate-forme numérique prenant la forme du site internet [www.airbnb.fr](http://www.airbnb.fr) qu'elle administre, la mise en relation entre des personnes souhaitant proposer leur logement à la location, "les hôtes" avec d'autres personnes en recherche d'un logement pour une courte durée, "les voyageurs".

L'article 6-I.2 alinéa 1<sup>er</sup> et 7 de la loi n°2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique (dite LCEN) dispose que *« les personnes physiques ou morales qui assurent, même à titre gratuit, pour mise à disposition du public par des services de communication au public en ligne, le stockage de signaux, d'écrits, d'images, de sons ou de messages de toute nature fournis par des destinataires de ces services ne peuvent pas voir leur responsabilité civile engagée du fait des activités ou des informations stockées à la demande d'un destinataire de ces services si elles n'avaient pas effectivement connaissance de leur caractère illicite ou de faits et circonstances faisant apparaître ce caractère ou si, dès le moment où elles en ont eu cette connaissance, elles ont agi promptement pour retirer ces données ou en rendre l'accès impossible »*.

*(...)7. Les personnes mentionnées aux 1 et 2 ne sont pas soumises à une obligation générale de surveiller les informations qu'elles transmettent ou stockent, ni à une obligation générale de rechercher des faits ou des circonstances révélant des activités illicites »*.

A contrario, lorsqu'elles jouent un rôle actif de nature à lui conférer une connaissance ou un contrôle des données, ces personnes, physiques ou morales, ont le statut d'éditeur.

En l'espèce, la plateforme AIR BNB renvoie à des conditions générales lesquelles fixent des règles d'utilisation du site mais également la relation contractuelle des membres entre eux notamment en leur imposant le respect de ce que AIRBNB désigne comme étant ses valeurs et attentes, lesquelles sont pour la plupart des rappels de principes, comme la non-discrimination, ou de législation telle que les règles relatives aux animaux dangereux ou la présence d'armes. Toutefois, outre ce rappel des règles de bon comportement, elle donne des directives à ses hôtes: être réactif, accepter les demandes de réservation, éviter les annulations, maintenir une bonne évaluation globale et fournir des équipements de base, et le non-respect de ces directives peut aboutir à un retrait du contenu et/ou des pénalités.

Il est contractuellement prévu que l'hôte, en publiant du contenu sur AIRBNB, accepte de se conformer à ces règles et que AIRBNB se réserve le droit de retirer tout contenu partiellement ou en intégralité qui ne respecte pas ces règles, ses conditions générales, ses valeurs de communauté et sa politique relative aux commentaires ou pour toute autre raison, à son entière discrétion. Il est également prévu que dans le cas de manquements répétés ou particulièrement graves, AIRBNB pourra suspendre ou désactiver définitivement le ou les comptes concernés.

AIRBNB a donc un droit de regard et s'arroge le droit de retirer un contenu pour non-respect des conditions contractuelles mais également pour toute autre raison à son entière discrétion.

Inversement, ceux qui respectent au mieux ces directives peuvent être récompensés par l'attribution du qualificatif de "superhost".

AIRBNB se défend de faire une sélection des meilleurs hôtes en mettant en avant le caractère automatique d'un logiciel, lequel attribue cette qualification dès que les critères sont remplis. Il n'en reste pas moins qu'automatique ou non, l'attribution de ce qualificatif est le fruit de critères définis par AIRBNB lui-même, vérifiés régulièrement par AIRBNB, et aboutit à une promotion des annonces des "superhosts" dès lors que leur annonce est signalée par un logo bien

visible et qu'elle bénéficie d'une place privilégiée dans la liste des annonces similaires, étant précisé que AIRBNB se rémunère par un pourcentage sur les loyers perçus par l'hôte.

En dehors du contrôle des contenus des hôtes, AIRBNB a prévu des pénalités frappant les membres du contrat d'hébergement, notamment en imposant au voyageur qui quitterait postérieurement à l'heure limite d'occupation, le paiement d'une pénalité en dédommagement du désagrément subi par l'hôte ainsi que des frais accessoires. De même, AIRBNB interdit de demander, faire ou accepter une réservation en dehors de la plate-forme.

L'ensemble de ces éléments témoigne du caractère actif de la démarche de la société AIRBNB dans la mise en relation des hôtes et des voyageurs et de son immiscion dans le contenu déposé par les hôtes sur sa plate-forme.

Il est dès lors établi que la société AIRBNB n'exerce pas une simple activité d'hébergement à l'égard des hôtes qui ont recours à son site mais a une activité d'éditeur.

A ce titre, elle est en capacité de vérifier si l'hôte dispose du droit de proposer à la location un bien ou non. L'article 2.4 de ses conditions de service le confirme puisqu'il stipule: *(...), par souci de transparence et aux fins de la prévention des fraudes, sous réserve des lois applicables, nous pouvons, sans y être tenus demander aux Membres de nous fournir une pièce d'identité officielle ou autres informations, ou de se soumettre à d'autres contrôles destinés à vérifier l'identité et les antécédents des Membres, consulter des bases de données tierces ou d'autres sources d'information pour vérifier si des Membres y figurent, et demander des rapports à des prestataires de services et si nous avons suffisamment d'informations pour identifier un Membre, obtenir des extraits de fichiers d'infractions pénales ou sexuelles (ou similaires) auprès des autorités locales.*

Dès lors que l'hôte exerce une activité illicite par son intermédiaire, compte tenu de son droit de regard sur le contenu des annonces et des activités réalisées par son intermédiaire en qualité d'éditeur, elle commet une faute en s'abstenant de toute vérification, laquelle concourt au préjudice subi par le propriétaire.

Sa responsabilité étant retenue à ce titre, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres arguments développés par Mme K [REDACTED] à l'appui de sa demande de condamnation de AIRBNB.

#### **Sur la réparation du préjudice :**

AIRBNB a, de par son comportement fautif, concourru au préjudice subi par la bailleuse du fait de l'appropriation par Mme G [REDACTED] de sous-loyers en contrepartie de la disposition de son bien, à ses dépens. Ce préjudice correspond au montant des sous-loyers perçus par Mme G [REDACTED].

En conséquence, il convient de faire droit à la demande de Mme K [REDACTED] de condamnation in solidum de AIRBNB avec Mme G [REDACTED] à lui payer la somme de 51,939,61 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

#### **Sur le préjudice moral :**

Mme K [REDACTED] fonde sa demande de dommages et intérêts pour préjudice moral sur la violation du droit de propriété, le nombre de sous-locations, les nuisances, le temps pour remédier à la situation et les troubles psychologiques engendrés par le litige.

Cependant, l'atteinte du droit de propriété et le nombre de sous-locations sont déjà pris en considération par la condamnation aux fruits civils. Quant aux nuisances et aux troubles psychologiques, ils ne sont étayés par aucun élément circonstancié ni pièces. Enfin, le temps est inhérent à toute procédure. En conséquence, à défaut de justifier d'un préjudice indépendant de celui réparé par les fruits civils, les frais irrépétibles ou les dépens, Mme K [REDACTED] sera déboutée de sa demande.

**Sur les demandes accessoires:**

Il paraît inéquitable de laisser la partie demanderesse supporter les frais non compris dans les dépens qu'elle a pu exposer. Une indemnité de **5.000 euros** sera mise à la charge in solidum des défenderesses.

Les défenderesses, en tant que partie perdante, supporteront in solidum les dépens.

La nature de l'affaire est compatible avec le bénéfice de l'exécution provisoire. Elle sera accordée.

**PAR CES MOTIFS :**

Le Juge, statuant publiquement, par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort :

Condamne in solidum Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] et la société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY à verser à Mme M [REDACTED] K [REDACTED] la somme de **51.939,61 euros**, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision

Condamne la société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY à verser à Mme M [REDACTED] K [REDACTED] la somme de **1.558,20 euros** au titre des commissions perçues, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision

Déboute les parties de leurs autres demandes,

Condamne in solidum Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] et la société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY à verser à Mme M [REDACTED] K [REDACTED] la somme de **5.000 euros** en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum Mme Y [REDACTED] G [REDACTED] et la société AIRBNB IRELAND UNLIMITED COMPANY aux dépens,

Ordonne l'exécution provisoire.

Ainsi jugé publiquement, mis à disposition au greffe ce jour et signé par Nous, Juge et Greffier.

LE GREFFIER

*S. [Signature]*

Pour copie conforme déposé LE JUGE

à ..... sur ..... pages

Le directeur de greffe

