

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no. 2023TALCH17/00246 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, quinze novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-09181 du rôle

Composition:

Patricia LOESCH, premier juge-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Laura LUDWIG, juge
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 16 octobre 2020,

comparaissant par Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE2.), et son époux

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du crédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Christilla MARTINOT, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 14 juin 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 6 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 18 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 18 octobre 2023.

FAITS ET ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Par contrat de bail du 30 mai 2016, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.) un studio meublé situé à L-ADRESSE3.).

Le bail a pris fin en juin 2020.

Par exploit d'huissier du 16 octobre 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les voir condamner *in solidum* au paiement du montant de 23.392 EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande et de voir ordonner à PERSONNE3.) de communiquer l'ensemble des extraits de compte AIRBNB correspondant à la mise à disposition du studio sis à ADRESSE3.) sous peine d'une astreinte de 150 EUR par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir.

Il a encore demandé une indemnité de procédure de 1.500 EUR et l'exécution provisoire de la décision.

Les défendeurs ont soulevé *in limine litis* l'incompétence matérielle du tribunal saisi. Ils ont estimé que la demande devra être qualifiée d'action possessoire de sorte que le juge de paix serait seul compétent.

Ils ont exigé la mise hors cause de PERSONNE2.) contre laquelle aucun reproche ne serait formulé et dont la responsabilité ne saurait dès lors être engagée.

L'instruction de l'affaire a été clôturée en date du 26 janvier 2022 et elle a été prise en délibéré le 23 février 2022.

Par jugement civil no 2022TALCH17/00075 du 16 mars 2022, le Tribunal a :

- dit la demande de PERSONNE1.) formée sur base des articles 546 et suivants du Code civil fondée en son principe,
- avant tout autre progrès, enjoint à PERSONNE3.) de verser le relevé de son compte AIRBNB concernant la mise en location du studio sis à L-ADRESSE3.) sur la période du 30 mai 2016 au 15 juin 2020 (ci-après le « **relevé AIRBNB** »), sous peine d'une astreinte de 150 EUR par jour de retard, à compter du quarantième jour suivant la signification du jugement, et a
- dit que cette astreinte est plafonnée à 30.000 EUR.

Le jugement civil no 2022TALCH17/00075 a été signifié aux parties défenderesses en date du 28 avril 2022 et le relevé AIRBNB a été communiqué en date du 3 juin 2022 à PERSONNE1.).

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suite au jugement interlocutoire, PERSONNE1.) réitère sa demande en paiement de la somme de 23.392 EUR avec les intérêts légaux à compter de la présente demande ainsi que sa demande en condamnation de PERSONNE3.) à lui communiquer sous peine d'une astreinte de 150 EUR par jour de retard l'ensemble des relevés des transactions de son compte AIRBNB concernant la mise en location du studio sis à L-ADRESSE3.) sur la période du 30 mai 2016 au 15 juin 2020.

Il donne à considérer que le relevé AIRBNB versé en date du 3 juin 2022 par PERSONNE3.) ne reflète pas la réalité et qu'il n'existe aucune preuve de son authenticité. En effet, PERSONNE3.) estime que le relevé AIRBNB comprend des données erronées quant au nombre de clients y figurant, quant au prix par nuit payé par les clients ainsi que quant à la durée des séjours. Selon PERSONNE1.), il ressort des commentaires des clients du studio sur le site internet AIRBNB versés en cause que le prix de location pour une nuit serait de 86 EUR et que des clients auraient séjourné pendant plusieurs jours dans le studio. Finalement, il considère que le nombre de clients figurant sur ce relevé ne serait pas assez important en arguant que la page de présentation du studio sur le site internet AIRBNB indique que cette offre a été consultée plus de 500 fois par semaine et que partant il aurait dû avoir plus de clients sur la période du 30 mai 2016 au 15 juin 2020 que le total de clients de 279 repris dans le relevé AIRBNB.

PERSONNE1.) estime que PERSONNE3.) devra produire le courrier/courriel d'AIRBNB qui accompagne le relevé AIRBNB sinon toute autre preuve attestant la véracité de celui-ci, alors qu'il considère que le relevé AIRBNB est dénué de toute force probante.

Il entend voir condamner *in solidum* les parties adverses à une indemnité de procédure de 3.000 EUR et aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de son mandataire.

Il demande finalement l'exécution provisoire de la décision.

Les parties défenderesses estiment qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en paiement du montant de 23.392 EUR de PERSONNE1.), montant contesté. Elles font valoir que le dommage devrait être chiffré conformément au relevé AIRBNB versé en cause et non sur base d'un seul commentaire internet qui fait état d'un prix de nuitée de 86 EUR. Selon elles, le relevé AIRBNB, téléchargé sur le site internet par PERSONNE3.) à partir de ses identifiants de compte, établit les nuitées relatives au bien en cause et atteste de chaque transaction passée et indique le prix perçu par l'hôte. Finalement, elles concluent que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver ses prétentions.

Concernant la demande de PERSONNE1.) visant à voir condamner PERSONNE3.) à communiquer sous peine d'astreinte l'ensemble des relevés de transactions du compte AIRBNB, les parties défenderesses concluent que cette demande est dénuée d'objet au motif que ce décompte reprenant les transactions AIRBNB a été versé suite au jugement rendu le 16 mars 2022.

Finalement, les parties défenderesses concluent au débouté de la demande en condamnation d'une indemnité de procédure et des frais et dépens.

APPRECIATION

- Quant au quantum de la demande

Le requérant chiffre les loyers que les défendeurs ont perçus en contrepartie de la mise à disposition du studio via le site AIRBNB à 23.392 EUR et demande la restitution de ce montant.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) verse 272 commentaires laissés sur le site AIRBNB par des usagers concernant le studio sis à L-ADRESSE3.). Le Tribunal constate que dans plusieurs commentaires il est question d'un bon rapport qualité/prix et que certains voyageurs estiment que le prix demandé était trop cher. Un des usagers mentionne un prix de 86 EUR sans préciser pour combien de nuits.

Le requérant s'est notamment basé sur ces commentaires pour chiffrer sa demande au montant de 272 (nombre d'utilisateurs ayant laissé un commentaire) X 86 (montant du loyer selon l'un des commentaires) = 23.392 EUR.

PERSONNE1.) verse encore des articles de journaux selon lesquels la moyenne des locations est de 4 nuitées et selon lesquels seulement 47 % des voyageurs laissent un avis pour conclure que le décompte versé par les défendeurs ne puisse pas refléter la réalité.

Finalement, il se base sur une annonce sur le site AIRBNB pour un studio près de la gare pour un prix de 120 EUR afin de remettre en question la crédibilité du relevé versé par les défendeurs.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce probante qui permettrait de déterminer avec exactitude le quantum de son préjudice. Le Tribunal ne saurait se baser sur un seul commentaire d'internet d'un usager du studio citant un prix de 86 EUR pour déterminer le montant à allouer à PERSONNE1.). Il n'est pas établi en l'espèce qu'il s'agit nécessairement du montant effectif perçu par les défendeurs pour un séjour d'une nuit. Le commentaire d'internet ne saurait partant suffire pour chiffrer le quantum de la condamnation en paiement à l'encontre des défendeurs.

Conformément au jugement no 2022TALCH17/00075 du 16 mars 2022, les défendeurs ont communiqué le relevé du compte AIRBNB de PERSONNE3.) concernant la mise en location du studio sis à L-ADRESSE3.) sur la période du 30 mai 2016 au 15 juin 2020 à PERSONNE1.). Le Tribunal note qu'il résulte de ce relevé que les défendeurs ont encaissé la somme de 13.006,86 EUR sur la période précitée.

Il ressort encore du relevé que le prix fixé était de 46 EUR jusqu'en septembre 2018 puis de 43,26 EUR à partir de septembre 2018.

Au vu des incohérences entre la durée de séjour reprise dans le relevé AIRBNB et la durée de séjour dont font état les usagers sur le site internet AIRBNB, le Tribunal se doit de noter qu'il ne peut pas être exclu que le studio a été sous-loué par les défendeurs pour des jours qui ne figurent pas sur le relevé AIRBNB. Or, le requérant reste en défaut de rapporter une preuve pour étayer sa prétention, de sorte que ses contestations concernant la force probante du décompte versé en cause par les défendeurs sont à rejeter.

Le Tribunal note encore que le relevé AIRBNB versé en cause par les défendeurs comporte le logo du site AIRBNB, une photo de l'utilisateur du compte, le nom des clients, les dates du séjour, un code de confirmation de la réservation ainsi que le prix payé par séjour. Aucun élément du dossier ne permet de déduire que le relevé AIRBNB aurait été altéré par les défendeurs.

A défaut de tout élément justifiant le montant de 23.392 EUR réclamé par le requérant, le Tribunal - se base sur le relevé AIRBNB pour déterminer le quantum de l'indemnisation. Tel que précité, il résulte du relevé AIRBNB que les défendeurs ont encaissé la somme de 13.006,86 EUR sur la période du 30 mai 2016 au 15 juin 2020.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer fondée la demande en paiement de PERSONNE1.) à concurrence de 13.006,86 EUR et de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à lui payer le montant de 13.006,86 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 octobre 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande en communication forcée de pièce à l'encontre de PERSONNE3.), qui s'avère d'ailleurs identique à celle dont la communication a déjà été ordonnée, est partant sans objet.

- **Demandes accessoires**

Quant à l'indemnité de procédure

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

Quant aux frais et dépens

Les parties défenderesses ayant succombé au litige, il y a lieu de les condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement

statuant en continuation du jugement no. 2022TALCH17/00075 du 16 mars 2022,

dit la demande PERSONNE1.) en production des relevés des transactions du compte AIRBNB de PERSONNE3.) concernant la mise en location du studio sis à L-ADRESSE3.) sur la période du 30 mai 2016 au 15 juin 2020 sans objet,

dit la demande en paiement de PERSONNE1.) partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 13.006,86 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 octobre 2020, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) *in solidum* à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Stéphane ZINE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.