



Condamnation du site AirBnb à indemniser un propriétaire au titre de sous-locations prohibées

publié le 19/02/2018, vu 3173 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent-ils faire condamner le site internet Airbnb lorsque leurs locataires sous-louent leur logement ?

Depuis les années 2010, l'offre sur internet d'appartements et de studios à louer pour quelques nuits, notamment sur le site Airbnb, a explosé.

Or, ces locations de courte durée proviennent notamment de locataires eux-mêmes qui n'ont pas le droit de sous louer leur logement, ne serait-ce qu'une chambre.

En effet, le bail d'habitation est un contrat qui comporte plusieurs obligations à la charge du locataire, dont le paiement à échéance déterminée d'un loyer, celui des charges locatives, ou encore l'interdiction de la sous-location.

A cet égard, l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, indique que le locataire ne peut sous-louer le logement loué, sauf accord écrit du bailleur.

La location d'une chambre pour une seule nuit via une plate-forme internet entre particuliers constitue une sous-location illicite.

A cet égard, le 6 février 2018, le tribunal d'instance du 6ème arrondissement de Paris a, pour la première fois, condamné la société Airbnb à verser une indemnisation à un propriétaire au titre de la sous location de son bien par le locataire.

Aux termes de cette décision, le tribunal a posé le principe selon lequel :

« la plateforme est tenue d'une obligation d'information du loueur sur ses obligations de :

- *déclaration ou d'autorisation préalable ;*
- *obtenir une déclaration sur l'honneur ;*
- *Veiller à ce que le logement ne soit pas loué plus de 120 jours par an ;*
- *Publier le numéro d'enregistrement relatif à la déclaration préalable ou l'effectuée par télé-déclaration »*

?

Le tribunal a jugé que :

«En définitive, la société Airbnb a incontestablement manqué à ses obligations légales et a fourni au locataire le moyen de s'affranchir de ses obligations contractuelles sans que les agissements illicites de ce dernier soient de nature à exclure sa propre responsabilité ».

Pour l'ensemble de ces manquements, le tribunal a condamné le site internet à payer au propriétaire la somme de 3.000 euros en réparation de son préjudice moral, une somme de 1.664 euros en réparation de son préjudice matériel et la somme de 1.869 euros en remboursement des fruits perçus de façon illicite.

Il résulte de cette décision que les sites internet offrant des locations doivent respecter de nombreuses obligations s'ils ne souhaitent pas mettre en jeu leur responsabilité.

A défaut, les propriétaires dont leurs locataires pratiquent illégalement la sous location de leur bien ou d'une chambre pour arrondir leur fin de mois pourront assigner en justice le site internet par le biais duquel est publiée l'annonce de location pour obtenir l'indemnisation de leur préjudice directement auprès du site internet en question.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com