Image not found or type unknown

Sous-location de meublé touristique : attention au non-respect du contrat de bail

publié le **26/07/2017**, vu **9398 fois**, Auteur : Maître Valérie Augros

Le locataire se doit de solliciter l'accord du bailleur pour sous-louer son logement même sur de courtes périodes. Pour autant, la sanction n'est pas toujours au rendez-vous.

Les juges d'instance se trouvent de plus en plus confrontés à des demandes en justice diligentées à l'encontre de locataires ayant offert leur logement à la location saisonnière via des plateformes Internet de type AirBnB (pour cela, voir notre précédent billet https://www.legavox.fr/blog/maitre-valerie-augros/sous-location-meubles-touristiques-internet-21529.htm). Les affaires évoquées ici n'échappent pas à cette tendance.

Dans une première affaire [1], la Régie Immobilière de la Ville de Paris avait louée à une personne un appartement à usage d'habitation sur Paris, avec un loyer modéré de 458€. La locataire a, quelques mois après son entrée dans les lieux, décidé de sous-louer son appartement via le site Internet AirBnB au tarif de 90€ la nuit.

La bailleresse s'étant rendue compte de cette sous-location, a obtenu un constat d'huissier justifiant d'au moins 12 sous-locations. Estimant cette sous-location illégale et contraire aux dispositions du bail, la RIVP a assigné devant le tribunal d'instance la locataire indélicate pour demander la résiliation du bail et sa condamnation à des dommages et intérêts.

Le juge d'instance s'est montré cependant particulièrement clément dans cette affaire. Il a pourtant reconnu que la sous-location sans l'accord de la bailleresse constituait bien une violation des dispositions légales et contractuelles et a jugé que la locataire avait commis une faute. Cependant, il a relevé que la sous-location n'avait duré que 12 nuits au minimum sur une période de 6 mois, que la locataire réglait ses loyers à la RIVP et avait cessé toute sous-location à réception du constat par la bailleresse.

Le juge a ainsi observé que les manquements de la locataire, s'ils étaient certains, étaient peu importants et ne justifiaient pas la résiliation du bail.

Ensuite, il a rejeté la demande d'indemnisation formulée par la régie. Apparemment, la bailleresse n'avait pas réussi à démontrer l'existence d'un préjudice matériel. Elle aurait sans doute pu demander l'indemnisation de son préjudice moral, compte tenu de la sous-location illégale au vu de tous et à des fins commerciales alors que l'appartement en question bénéficiait d'un loyer modéré.

Le juge a néanmoins condamné la locataire à payer à la régie la somme de 1,500€ au titre de l'article 700 du CPC et aux dépens de l'instance.

Dans une autre affaire [2], les juges se sont montrés au contraire particulièrement sévères. La Cour d'appel de Paris a en effet confirmé la décision du tribunal d'instance ayant prononcé la résiliation du bail et l'expulsion de la locataire qui avait sous-loué son appartement parisien à des

touristes étrangers toujours à travers le site AirBnB.

Le bailleur a réussi à démontrer, par des témoignages, capture de l'annonce sur le site et constat d'huissier, que la locataire n'occupait plus son logement depuis 2 à 3 années, que son fils s'occupait de louer l'appartement via la plateforme Internet et que de nombreux touristes étrangers occupaient de manière temporaire l'appartement en question.

Compte tenu de ces sous-locations régulières sur une longue période de temps, les juges ont estimé que les manquements étaient suffisamment graves pour pouvoir prononcer la résiliation du bail.

? La sous-location de son logement sans l'accord de son bailleur présente donc un risque pour le locataire, même si ponctuellement les magistrats peuvent se montrer plutôt bienveillants en fonction des conditions de l'exploitation touristique effectivement réalisée dans le logement loué.

V.A.

[1] Tribunal d'Instance Paris 15ème , 9 mai 2017, affaire rapportée par le Site Legalis.net : https://www.legalis.net/jurisprudences/tribunal-dinstance-de-paris-15eme-arr-jugement-du-9-mai-2017/

[2] Paris, 10 mai 2017, n°15/15007

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés