Image not found or type unknown

Sur les risques pour le locataire des plateformes de logement entre particuliers

publié le **10/10/2014**, vu **2591 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Tribunal d'instance de Paris du 9ème arrondissement, 13 février 2014.

Le preneur qui loue un logement peut en disposer librement.

Ainsi, conformément à l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, le bailleur ne peut porter atteinte à sa vie privée en l'empêchant d'héberger un proche ou de prêter à titre gratuit temporairement son logement à une tierce personne.

Néanmoins, si le preneur met à disposition d'une tierce personne le logement en contrepartie du versement d'un loyer, il a recours à un contrat de sous-location.

En effet, la sous-location existe dès lors que la personne hébergée perçoit une contrepartie financière, à savoir un paiement en argent ou en nature.

Par exemple, le fait de loger une employée de maison dans une chambre de service louée par son employeur contre des heures de ménage constitue une sous-location.

L'interdiction de la sous-location est d'ailleurs prévue par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation.

Ce même texte l'admet à titre exceptionnel lorsque le bailleur consent à ce que le preneur ait recours à cette pratique.

En l'espèce, le preneur a eu recours à la sous-location en louant son logement à des tiers par l'intermédiaire d'un site internet communautaire, sans pour autant avoir préalablement obtenu l'autorisation de son bailleur.

Dans sa décision rendue le 13 février 2014, après avoir rappelé les principes des articles 4 et 8 de la loi de 1989, le juge a précisé que les sommes perçues par le preneur représentaient 60 % du montant du loyer perçu par le bailleur.

Le preneur a donc bien manqué à ses obligations en sous-louant le bien.

Toutefois, la juridiction a estimé que le preneur n'avait pas commis un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

En outre, il a refusé d'indemniser le bailleur qui ne démontrait l'existence d'aucun préjudice économique ou moral.

Cette solution peut paraître étonnante.

En effet, dans la mesure où la loi prévoit expressément l'interdiction de la sous-location, autrement

dit une obligation de ne pas faire, un tel manquement du bailleur à ses obligations devrait pouvoir être sanctionné par des dommages et intérêts (article 1142 du code civil) et d'autre part, il devrait pouvoir constituer un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

Le juge a pourtant préféré faire primer la stabilité du contrat de bail, le locataire ayant loué paisiblement le logement depuis plus de 15 ans.

Il convient de préciser enfin que le bailleur n'avait pas mis en demeure le preneur de respecter ses obligations avant d'agir en justice.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés