



# Droits du bailleur et sanctions du locataire en cas de sous-location du bien sur des sites internet tel qu'Airbnb

Commentaire d'arrêt publié le 18/09/2019, vu 1843 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## Quels sont les droits du bailleur sur son locataire en cas de sous-location du bien sur des sites internet tel qu'Airbnb ?

Les sous locations d'appartements sur Airbnb ou tout autre site internet permettent à de nombreux locataires d'arrondir leur fin de mois ou leur retraite, en louant par exemple une chambre, de temps en temps.

Cependant, pour être dans la légalité, le locataire doit être expressément autorisé préalablement, par son bailleur, à sous-louer son logement, en entier ou partie.

Par précaution, le locataire doit donc toujours demander l'autorisation préalable à son bailleur de sous louer le bien, par voie d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Aux termes de cette demande préalable obligatoire d'autorisation de sous location, le locataire doit expressément préciser notamment la durée et le loyer de la sous-location.

A défaut d'autorisation préalable et écrite du bailleur, ce dernier peut engager une procédure d'expulsion contre son locataire et obtenir le remboursement des sous-loyers perçus, outre des dommages et intérêts.

A cet égard, le 12 septembre 2019, la Cour de cassation a définitivement posé le principe d'illégalité de la sous-location d'un bien sur un site internet, tel qu'Airbnb.

Aussi, elle a instauré le droit pour le propriétaire du bien d'obtenir du locataire, contrevenant à son obligation de demande d'autorisation préalable de sous location :

- le remboursement des sommes perçues au titre de la sous location ;
- une indemnisation du préjudice moral subi ;
- son expulsion.

Des locataires ont ainsi été condamnés lourdement à rembourser à leurs bailleurs les loyers perçus au titre de leur sous-location, conformément à l'article 546 du Code civil selon lequel « La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement ».

Ce droit du bailleur s'appelle le "droit d'accession".

Il résulte surtout de cette décision de la cour de cassation que les sous-loyers perçus par le

locataire d'un logement constituent des fruits civils qui appartiennent au bailleur, « par accession ».

Compte tenu des sommes allouées aux bailleurs dans les récentes décisions de justice, les juges sanctionnent financièrement les locataires à indemniser leur bailleur en cas de sous-location illicite de leur bien via une plateforme internet.

Pour obtenir gain de cause, le bailleur ne peut pas se contenter de faire des captures d'écrans des annonces de location mis en ligne par le locataire et des commentaires publiés sur internet par les sous locataires utilisateurs de la plateforme de mise en relation sur internet tel qu'Airbnb.

En effet, en principe, les impressions d'écran de pages internet ne valent pas preuve en justice de sorte que le bailleur doit en effet nécessairement rapporter la preuve de l'annonce publiée sur internet, par voie de constat d'huissier de justice, tout en sachant que tous les constats des huissiers sur internet ne se valent.

La jurisprudence a posé ces dernières années les conditions de validité des constats en ligne établis par les huissiers.

Or, tous les huissiers ne sont pas spécialisés en informatique et internet, de sorte que certains constats peuvent être éventuellement remis en cause par l'adversaire le cas échéant.

A titre d'exemple, la valeur probante des constats d'huissier sur internet est en principe subordonnée au respect des prérequis suivants :

- l'huissier doit veiller à ce que l'environnement du constat soit exempt d'éléments de perturbation (virus, logiciel malveillant) ;
- l'huissier doit préciser le matériel et les logiciels utilisés, l'architecture du réseau local (absence de proxy, adresse IP utilisée, description des pare-feu) et des éléments relatifs au fournisseur d'accès à internet ;
- l'huissier doit procéder à des diligences techniques successives (capture du flux réseau, analyse virale, analyse des logiciels espions, suppression de l'historique, synchronisation de la date et l'heure, paramétrages) ;
- que l'huissier doit décrire, répertorier et enregistrer le contenu de ses constatations ;
- que l'huissier doit procéder, à la fin de son constat, à la capture des informations sur la cible (header du code source, adresse IP, noms de domaine).

L'huissier de justice doit donc indiquer scrupuleusement dans son constat sur internet toutes les modalités par lequel il a pu accéder aux contenus litigieux.

En outre, les preuves rapportées par un constat d'huissier doivent avoir été obtenues loyalement.

Ainsi, il a été jugé qu'un huissier de justice doit utiliser sa propre identité et mentionner sa qualité pour se connecter et naviguer sur un site.

Toutefois, la jurisprudence récente semble peu à peu s'assouplir car une décision a jugé que la force probante des captures d'écran produites aux débats doit être souverainement appréciée par les juges qui ne peuvent les écarter si elles sont « parfaitement nettes et datées ».

Par conséquent, même si la procédure de constat de l'huissier de justice n'a pas été totalement respectée, les juges peuvent tenir compte des preuves qui leur sont présentées.

Cet assouplissement est favorable aux bailleurs puisqu'ils peuvent finalement produire tous documents susceptibles d'établir la mise en sous location de leur bien par leur locataire, le prix, le rythme de fréquentation ainsi que le volume des sous location au travers notamment des

commentaires publiés et des disponibilités.

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

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
Tel : 01 40 26 25 01

Email : [abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)