Image not found or type unknown

Illégalité de la résolution d'un bail suite à la sous-location d’une chambre privée via le site d'annonces AirBnB

Fiche pratique publié le **28/06/2021**, vu **1839 fois**, Auteur : Anthony BEM

Un preneur à bail d’habitation peut-il sous-louer une chambre de son logement sans risque d’être expulsé ?

Le site internet Airbnb est une célèbre plateforme permettant la mise en relation entre des propriétaires ou des locataires qui souhaitent mettre leur logement ou une partie de celui-ci en location.

Cependant, il est fréquent de constater que les contrats de bail comportent des clauses qui prévoient une interdiction de sous-louer le logement, sous peine de voir le bail résilié et donc l’expulsion du locataire.

Néanmoins, aux termes d’un arrêt rendu par la Cour d’appel de Paris le 23 mars 2021, le Cabinet Bem a réussi à faire débouter un bailleur de sa demande d’expulsion envers son locataire qui avait loué une chambre via le site Airbnb.

En l’espèce, la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) a loué un appartement pour lequel la preneuse avait signé un bail qui stipulait une interdiction de sous-louer le logement.

Afin d’arrondir ses fons de mois, la locataire a mis occasionnellement à disposition sur AirBnb une des chambres de ses filles.

La RIVP a découvert la chose et a saisi le tribunal d’instance afin que soit prononcé la résiliation du bail et condamné la preneuse à lui verser des dommages et intérêts.

Les juges de la Cour d’appel de Paris ont débouté la RIVP de l’ensemble de ses demandes au motif que :

« Considérant quant à la gravité du manquement allégué, que le constat d'huissier réalisé à la requête de la bailleresse, constat qui est seul de nature à établir la réalité d'une capture d'écran d'un site internet, fait état de la mise à disposition d'une chambre dans l'appartement loué par l'appelante sur le site internet AirBnB ; que ce procès-verbal ne permet pas de connaître le nombre de réservations ou de locations, mais la page de présentation mentionne que ce compte a été ouvert au mois de novembre 2014 et qu'il y a 136 commentaires ;

Qu'à supposer que les 136 commentaires correspondent à 136 locations, entre le mois de novembre 2014 et le mois de janvier 2018, date de l'assignation, soit 38 mois, la ***moyenne des locations par mois durant cette période serait de 3,5 locations, ce qui n'est pas considérable*** *;*

Qu'il doit être surtout relevé que la location portait sur une des trois chambres et que l'appelante continuait d'occuper son logement avec ses trois filles »

Autrement dit, les juges de la Cour d'appel de Paris ont considéré que la mise en location d'une chambre via le site AirBnB, par la locataire ne pouvait pas être considéré comme un manquement grave à l'interdiction de sous location stipulée dans le contrat de bail et ce notamment car celle-ci vivait également dans l'appartement avec ses filles.

En effet, cette absence de gravité est justifiée en l'espèce compte tenu :

- du **faible nombre de réservations ;**

- de **la nature limitée de la location litigieuse.**

Concernant le **faible nombre de réservations**, les juges ont pris en compte le nombre maximum théorique de location que la locataire aurait pu réaliser, en l'espèce 136 locations entre le mois de novembre 2014 et celui de janvier 2018, soit plus de 3 locations par mois pendant 3 ans.

Concernant **la nature limitée de la location litigieuse**, les juges de la Cour d'appel de Paris ont considéré que le fait que la location ne portait uniquement sur une des trois chambres de l'appartement et que **la locataire continuait à y vivre avec ces trois filles, cela ne permettait pas de qualifier ce manquement de suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.**

Aux termes de cet arrêt, les juges d'appel **donnent pour la première fois une unité de mesure permettant de déterminer si le nombre de sous-location peut être considéré comme abusif ou non.**

De plus, il résulte de cette décision que **la clause qui interdit la sous-location doit être appréciée de manière souple.**

En effet, le cas échéant, les juges peuvent passer outre la clause d'**interdiction de sous-location.**

Ainsi, ils apprécient souverainement si le manquement du locataire à son interdiction de sous location est constitutif ou non d'un manquement suffisamment grave pour que le bailleur puisse obtenir la résolution du bail et l'expulsion.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés