Image not found or type unknown

# Sous-location interdites et Airbnb

**Jurisprudence** publié le **25/07/2019**, vu **4214 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

**Afin de procurer un revenu complémentaires, certains locataires ont eu la mauvaise idée de sous-louer leur appartement, sans aucune autorisation de leur propriétaire. Le locataire s'expose à plusieurs sanctions.**

Afin de procurer un revenu complémentaire, certains locataires ont eu la mauvaise idée de sous-louer leur appartement, sans aucune autorisation de leur propriétaire.

Le locataire s'expose à plusieurs sanctions.

Tout d'abord, si la location saisonnière, qui constitue une sous-location est intervenue sans l'accord exprès du bailleur (dans le cadre du bail ou postérieurement), cette sous-location irrégulière pourrait justifier la résiliation judiciaire du bail d'habitation.

Ensuite, le bailleur est fondé à demander le remboursement de tous les loyers perçus par son locataire dans le cadre des locations saisonnières. En effet, la jurisprudence se fonde sur les articles 546 et 547 du Code civil  pour considérer que les loyers provenant des locations saisonnières, qui constituent des fruits civils au sens de l'article 547 du Code civil, doivent revenir au propriétaire bailleur  .

La Cour d'Appel a rendu un arrêt intéressant concernant le droit pour le propriétaire de percevoir les fruits résultant d'une sous-location irrégulière par l'intermédiaire de Airbnb

Le détournement fautif au détriment du propriétaire de fruits civils produits par la sous-location de la propriété immobilière causant nécessairement un préjudice financier à celui-ci, les locataires sont donc condamnés solidairement à rembourser les sommes perçues entre 2013 et 2015 au propriétaire, avec intérêts légaux à compter de l'assignation devant le tribunal d'instance et avec capitalisation annuelle de ces intérêts (CA Paris, pôle 4, ch. 4, 5 juin 2018, nº 16/10684).

A la suite d'un congé pour reprise contesté par les locataires, le propriétaire avait sollicité , outre l'expulsion, sa  condamnation pour sous –location interdite.

En l'espèce, le bail d'usage d'habitation contenait une clause du bail l'interdisant expressément.

Afin de se faire un revenu complémentaire, les locataires avaient sous-loué, par le biais de Airbnb, de 2013 à 2015, et avaient pu obtenir jusqu'à 3.000 euros de revenus de loyers .

Les locataires, n’avaient pas tenu de dire au bailleur que son bien avait été mis sur le site sansson autorisation.

Pour obtenir le paiement des loyers, le propriétaire avait invoqué alors les articles 546 et 547 du code civil.

L’article 546 dispose que :« la propriété d’une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu’elle produit (…). Ce droit s’appelle “droit d’accession” ».

L’article 547 dispose que  « (…) Les fruits civils (…) appartiennent au propriétaire par droit d’accession ».

Pour s’opposer à cette demande, les locataires considéraient que le propriétaire n’avait subi aucun préjudice car il n’a jamais eu à se plaindre d’un défaut de paiement et qu’ils avaient perçu des loyers importants, considérés comme des fruits, pendant 18 ans.

Ils avaient soutenu que les fruits du bien sont les loyers, qui ont bien été perçus par le propriétaire, c’est-à-dire plus de 380 000 euros sur près de 18 ans d’occupation.

Il n’était donc pas envisageable que le propriétaire puisse à nouveau encaisser des fruits , car cela reviendrait à un enrichissement sans cause pour le propriétaire.

La Cour d’Appel conteste cette analyse juridique et considère que les loyers perçus par les appelants au titre de la sous-location sont des fruits civils de la propriété et appartiennent de facto au propriétaire.

La Cour juge que les locataires ne pouvaient valablement payer au bailleur leur loyer avec d’autres fruits civils produits par l’appartement, car les fruits reviennent tous au propriétaire par accession.

Dans cette affaire, le Tribunal d’instance de Paris, a reconnu la responsabilité de Airbnb  qui a manqué à ses obligations légales prévues par l’article L. 324-2-1 du Code de tourisme, modifié par la loi du 7 octobre 2016 « pour une République numérique » en fournissant à un locataire le moyen de s’affranchir de ses obligations contractuelles

Le Tribunal a condamné également  la plateforme de mise en relation en la condamnant à verser au propriétaire des sommes  en réparation de son préjudice moral, en réparation de son préjudice matériel, en remboursement des fruits perçus de manière illicite.

Pour la Cour d’appel, c’est le propriétaire qui doit percevoir l’intégralité des fruits civils car le bien lui appartient.

Le locataire bénéficie seulement de l’usus,  définit à l’article 544 du Code Civil, qui est le droit d’utiliser la chose, et non du fructus, qui est le droit de faire fructifier la chose, d’en récolter les fruits.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ainsi, le locataire doit restituer toutes les recettes perçus par la location du Airbnb à son bailleur, soit la somme de 27 295 euros perçus pendant 3 ans.

Cette jurisprudence a été confirmée par d'autres décisions ou la responsabilité de Airbnb a été de nouveau engagée.

Le propriétaire avait assigné devant le Tribunal son locataire ainsi qu'Airbnb France.

Le propriétaire reprochait à Airbnb son manquement en ce qu'il aurait dû informer le loueur sur ses obligations de déclaration ou d'autorisation préalable, obtenir une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations et veiller à ce que le logement ne soit pas loué plus de 120 jours par an grâce à un décompte annuel des nuitées.

Alerté du problème dès mai 2017, la plateforme Airbnb n'a pas désactivé le compte. Le logement était toujours présenté en sous-location le 18 octobre 2017, soit après la première audience... (TGI Paris, 6è ch., 6 févr. 2018, M. X c./ M. Y., airbnbFrance)

Dans un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 5 juin 2018, un propriétaire a assigné son locataire en justice en raison de sous-loyers frauduleux.

Le locataire d'un logement situé dans le Quartier latin a mis son appartement sur un site de location touristique à la journée ou semaine, connu sous le nom d'Airbnb. Celui ci, n'a pas tenu de dire au bailleur que son bien avait été mis sur le site sans son autorisation.

**Notre cabinet vous accompagne pour assurer votre défense devant le Tribunal d'instance.**

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil**-juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

**JOAN DRAY**

**Avocat**
**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

**joanadray@gmail.com**

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés