Image not found or type unknown

Le (bon ?) plan de la sous-location touristique à Paris : logeurs attention…

publié le **04/07/2014**, vu **4146 fois**, Auteur : Maître Valérie Augros

Le (bon ?) plan de la sous-location touristique à Paris : logeurs attention…

Il est de plus en plus courant de voir dans notre capitale, des touristes de passage logés dans des habitations de parisiens. Pour les logeurs parisiens, la recherche d'un échange culturel et le plus souvent d'une rémunération d'appoint, est séduisante. Pour les touristes étrangers, on s'enthousiasme de vivre « *à la parisienne* » le temps de son séjour.

Cette forme d'hébergement touristique connaît d'ailleurs un succès grandissant et est facilitée depuis quelques années par des sites Internet qui se sont spécialisés sur ce créneau.

Or, ces sites ne préviennent pas nécessairement ces logeurs des risques qu'ils peuvent encourir en logeant chez eux à titre onéreux des touristes – et ce d'autant plus lorsqu'ils sont eux-mêmes locataires du logement ainsi proposé.

En effet, diverses règlementations s'appliquent, et il vaut mieux les connaître afin d'éviter tout désagrément.

Tout d'abord le locataire qui souhaiterait sous-louer tout ou partie de son logement principal pour une courte période (quelques nuit ou semaines), devra se référer à son contrat de bail. La sous-location y est souvent exclue ou à tout le moins soumise à autorisation écrite préalable du bailleur. Ensuite, le montant des loyers de sous-location ne saurait excéder le prix du loyer au mètre carré de surface habitable payé par le locataire principal.

Or, en sous-louant son logement, même partiellement et à titre temporaire, le locataire s'expose à la résiliation de son bail.

Un locataire a manqué de peu d'en faire l'expérience dans un jugement rapporté par le site Legalis (http://www.legalis.net/spip.php?page=jurisprudence-decision&id_article=4140 **TI Paris 9ème 13 février 2014**).
Dans cette affaire, un locataire avait décidé de sous-louer une des chambres de son appartement via un site Internet. Deux autres personnes étaient aussi depuis quelques mois hébergées dans son appartement contre le versement d'une certaine somme. Le bailleur, après avoir fait constater les faits par un huissier, demanda au tribunal de résilier le contrat de bail et d'expulser le locataire et sollicita des dommages et intérêts. Constatant la cessation de cette activité lucrative au jour de son jugement, le Tribunal se montra plutôt clément en refusant de résilier le contrat de bail et de faire expulser le locataire. Néanmoins, le locataire a été condamné à payer les frais de justice et d'avocat au bailleur (soit 2.824,04€).

Ensuite, à Paris, il faut savoir que la (sous-)location saisonnière à titre occasionnelle de son habitation principale est soumise à déclaration en mairie. Faute de déclaration une amende pour contravention de troisième classe pourra être infligée.

Dans tous les autres cas (location habituelle d'un logement qui ne constitue pas son habitation principale), il faut requérir une autorisation administrative préalable – attention : l'amende peut être très élevée (jusqu'à 25.000€) en cas de méconnaissance. Les services de l'urbanisme de la ville de Paris veillent désormais à ce que cette règlementation soit appliquée.

Elle trouve notamment sa justification dans la pénurie de logements dans la capitale, afin de favoriser l'accès aux logements aux parisiens plutôt qu'aux touristes.

De plus, même dans le cadre d'une activité occasionnelle de sous-location, il faudra éviter de se mettre à dos ses voisins ou la copropriété. Certains va-et-vient ou voire même des nuisances dans les parties communes ou privatives par les sous-locataires pourront mécontenter les autres occupants de l'immeuble. Il faudra donc préserver la tranquillité de l'immeuble afin d'éviter une action pour trouble anormal de voisinage.

Enfin, il sera avisé de jeter un œil au règlement de copropriété. Celui-ci contient le plus souvent une clause dite d'occupation bourgeoise. La rédaction de cette clause pourra être utile pour vérifier que la location saisonnière en tant que telle dans l'immeuble n'est pas interdite. A défaut, le syndicat des copropriétaires sera en droit d'agir contre le propriétaire bailleur (et donc contre le locataire réalisant des sous-locations touristiques – avec un risque de résiliation du bail à la clé).

Dans une affaire (**Cass. Civ. 3ème 7 septembre 2010, n°09-15922**), la Cour de Cassation avait estimé que la Cour d'appel n'avait commis aucune erreur d'appréciation en interprétant le règlement de copropriété et admettant ainsi la location saisonnière dans un immeuble parisien. Mais cela pourrait ne pas être toujours le cas.

Prudence donc pour tous les logeurs parisiens de touristes, eux-mêmes locataires de leur habitation. Cette activité occasionnelle peut parfois être source d'ennuis judiciaires.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés