Image not found or type unknown

Sous-location de meublé de tourisme: le retour du droit d'accession

Commentaire d'arrêt publié le **26/09/2019**, vu **2260 fois**, Auteur : Maître Valérie Augros

La Cour de Cassation confirme la possibilité pour le propriétaire d'invoquer un droit d'accession sur les loyers d'une sous-location AirBnB non autorisée.

Face à certaines dérives de la nouvelle économie permises grâce aux nouvelles technologies, les plaideurs s'évertuent à dépoussiérer des dispositions de notre code civil pour tenter d'endiguer le phénomène. Les sous-locations touristiques de type AirBnB ne font pas que des heureux...

Cela est arrivé dans une affaire déjà commentée sur ce blog (voir notre billet: https://www.legavox.fr/blog/maitre-valerie-augros/sous-location-touristique-irreguliere-proprietaire-25306.htm) mais la solution vient d'être approuvée par la cour de cassation (**Cass. Civ. 3, 12 septembre 2019, n°18-20727**).

Dans cette affaire un locataire avait sous-loué son logement via une plateforme Internet sans autorisation de son bailleur. Ce dernier obtint devant la cour d'appel de Paris (CA Paris 5 juin 2018) non seulement la résiliation du bail aux torts du locataire mais également les fruits civils issus de ces sous-locations non autorisées (c'est-à-dire les sous-loyers!).

Rappelons que le propriétaire devient propriétaire des accessoires que son bien produit, en d'autres termes des fruits civils, en application des articles 546 et 547 du code civil. Il s'agit là purement et simplement du droit d'accession, notion fort ancienne voire oubliée d enotre droit, mais réactualisée à juste titre.

La cour de cassation, dans un attendu particulièrement clair, indique:

> *...sauf lorsque la sous-location a été autorisée par le bailleur, les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire ; ...ayant relevé que les locataires avaient sous-loué l'appartement pendant plusieurs années sans l'accord du bailleur, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, nonobstant l'inopposabilité de la sous-location au bailleur, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées.*

Les risques pour les locataires qui sous-loueraient leur logement, sans autorisation de leur bailleur, deviennent de plus en plus importants: en plus de perdre leur logement, il en subissent des effets financiers conséquents.

Il convient de souligner que si cette décision a été rendue en matière de bail d'habitation et dans un contexte bien particulier de la sous-location touristique, la solution dégagée par la cour de cassation a en réalité vocation à s'appliquer à tout type de contrat de location.

V.A.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés