Image not found or type unknown

LA SOUS-LOCATION D'UN LOGEMENT EN AIRBNB EST-ELLE POSSIBLE ?

Fiche pratique publié le **21/01/2023**, vu **2079 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

La sous-location est autorisée mais il reste à savoir sous quelles conditions et ce que dit la loi en la matière.

La pratique de la sous-location peut concerner une population d'étudiants, notamment les alternants qui vivent à cheval entre la ville de leur école et celle de leur entreprise, ou bien encore des locataires désireux de profiter des opportunités du tourisme pour louer leur domicile via des sites tels qu'AIRBNB lorsqu'ils partent en vacances ou le week-end.

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE SOUS-LOCATION ?

La sous-location de biens loués à usage de résidence principale (en nu ou en meublé) est autorisée par la loi à certaines conditions :

- le locataire doit formuler par écrit une **demande d'autorisation** à son propriétaire en précisant la durée du bail et le montant du loyer sachant qu'il ne doit pas dépasser celui dont s'acquitte le locataire principal.
- le propriétaire doit donner son **accord par écrit**. Il est libre de refuser une demande sous-location.
- Le locataire doit ensuite remettre **copie de cette autorisation et la copie du bail en cours** au sous-locataire.

ATTENTION : il est **interdit de sous-louer un logement HLM** sauf cas spécifiques.

Si un propriétaire accepte la **sous-location saisonnière**, il doit également s'assurer que le locataire effectue l'ensemble des démarches obligatoires :

- La déclaration à la **mairie**
- Le paiement de la **taxe de séjour**
- Les formalités de **télédéclaration**
- Le respect du **nombre de nuitées maximum** autorisé par la commune (voir les **règles à NICE**)

QUELLES SONT LES SANCTIONS EN CAS DE SOUS-LOCATION NON AUTORISÉE ?

Si le propriétaire s'aperçoit que son appartement est sous-loué, il peut demander la **résiliation du bail** et l'**expulsion** du locataire.

Le locataire peut également être condamné à **rembourser au propriétaire l'intégralité des sous-loyers perçus** et à verser des **dommages et intérêts** en cas de préjudice.

ATTENTION : il peut être parfois difficile pour le propriétaire de faire la différence entre des parents, des amis hébergés et de vrais sous-locataires. Il lui appartient de réunir des preuves incontestables de la sous-location (constat d'huissier d'une annonce AIRBNB, sommation interpellative auprès des occupants des lieux, témoignages).

FAUT-IL DÉCLARER LES SOUS-LOYERS AUX IMPÔTS ?

La sous-location d'un logement donne lieu à un revenu qui doit être déclaré aux impôts. La non-déclaration des revenus est considérée comme une fraude fiscale, et est passible de sanctions.

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés