



Sous location « Airbnb » illégale : condamnation du locataire confirmée !

Jurisprudence publié le 11/11/2019, vu 1310 fois, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

Des locataires avaient été condamnés à rembourser les sous-loyers car il n'avaient pas demandé l'autorisation au bailleur. Il était important que la Cour de cassation se penche sur le sujet.

I Rappel de la décision de la Cour d'appel de Paris

Cette décision avait fait l'objet d'un séisme chez les investisseurs et les locataires.

En effet la Cour d'appel avait condamné les locataires à rembourser à leur propriétaire l'intégralité des loyers issus d'une sous location Airbnb illégale. En effet, ils n'avaient pas demandé l'autorisation au propriétaire de sous louer.

La Cour d'Appel s'était fondée sur l'article 546 du Code civil : la propriété d'une chose donne droit sur tout ce qu'elle produit.

Les locataires se sont alors pourvus en cassation.

II Les arguments des locataires pour contester la condamnation

Les locataires condamnés ont motivé leur pourvoi selon deux arguments.

D'une part ils estimaient que les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location ne constituaient pas des fruits civils appartenant au bailleur par accession mais l'équivalent économique du droit de jouissance conféré au preneur.

D'autre part, ils considéraient qu'une sous location irrégulière était inopposable au propriétaire produisant tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire. Le locataire serait donc le créancier des sous-loyers.

II La confirmation de la condamnation du locataire

Logiquement, la Cour de cassation a rejeté cette argumentation. Elle a confirmé la position de la Cour d'appel de Paris.

La Cour énonce que 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. La Cour a ensuite confirmé la condamnation des locataires à rembourser ses propriétaires de l'intégralité des sous-loyers perçus.

N'hésitez pas à suivre l'ensemble de l'actualité immobilière de Me Ribeiro de Carvalho, Avocat en droit immobilier au Barreau de Nice sur [Linkedin](#), [Facebook](#) ou directement sur [son site](#).

Liens utiles :

- [Cour de cassation : arrêt de la Cour de cassation 12/09/2019 n°18-20.727](#)
- [Site Airbnb : rappel de l'importance de vérifier la réglementation locale et fiscale](#)