**JO 2024 : Interdiction de sous-location type Airbnb sans l’accord du bailleur**

Dans la perspective des Jeux Olympiques de 2024, nous vous rappelons qu’il est strictement interdit de sous-louer, sous quelque forme que ce soit, le logement sans l’accord du bailleur.

1. **Rappel des règles légales applicables**

L'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, d'ordre public dispose que :

« ***Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur,*** *y compris sur le prix du loyer. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous­ loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.* ».

**Ainsi, le locataire ne peut pas sous-louer son logement et le proposer à la location saisonnière de type AIRBNB sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.**

Il y a sous-location lorsque le titulaire d'un contrat de location met partiellement ou entièrement son logement à disposition d'une personne en échange d'une contrepartie financière.

Lorsque le bailleur autorise expressément la sous-location, le sous loyer ne peut en aucun cas être supérieur au loyer principal.

Cette disposition légale est d'ordre public et il ne peut y être dérogé par aucune clause contraire.

Par ailleurs, la jurisprudence impose au locataire d'occuper personnellement et effectivement son logement dans la mesure où le logement loué est sa résidence principale.

En outre, l'article 546 du Code civil dispose que :

**« *La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement. Ce droit s'appelle droit d'accession.* »**

Il résulte des dispositions de cet article que les sous-loyers qui seraient perçus en contravention des dispositions du bail constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire et qui doivent lui être reversés intégralement.

Par un arrêt du 12 septembre 2019, la Cour de Cassation a confirmé le remboursement des sous-loyers issus de la sous­ location AIRBNB, au profit du bailleur.

1. **Les risques liés à la sous-location non autorisée**

La sous-location non autorisée pas le bailleur expose le locataire en titre à la résiliation judiciaire de son contrat de bail et à son expulsion ainsi qu'à sa condamnation au remboursement des sous-loyers perçus, outre des dommages et intérêts pour non-respect des clauses et conditions du contrat de bail.

A titre d'exemple, un locataire a été condamné à rembourser plus de 221.000 euros aux propriétaires qui lui avaient loué leur studio de 30 m2 selon une décision du Tribunal judiciaire de Paris (TJ Paris, JCP 22 mars 2022, RG 11-21- 008338).

En cas d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires, le syndicat des copropriétaires a également qualité pour agir en justice contre le bailleur (article 15 de la loi du 10 juillet 1965) qui se retournera contre son locataire et demandera sa condamnation en lieu et place.

Le locataire s'expose également aux poursuites individuelles des copropriétaires pour trouble de jouissance ou trouble anormal de voisinage (Cour d'appel de Paris n° 15/18917 du 15 juin 2016).

Le locataire s'expose enfin à une amende civile de 50.000 euros s'il sous-loue en location saisonnière du type AIRBNB un local destiné à l'habitation en méconnaissance des dispositions de l'article l. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet, la Ville de Paris lutte contre les locations et sous-locations saisonnières interdites et intensifie ses contrôles. Elle dispose d'une équipe dédiée qui assure le contrôle des meublés de tourisme (type AIRBNB) au travers d'enquêtes sur le terrain et sur internet, et d'opérations géographiquement ciblées. Cette équipe enquête sur les fraudes et, le cas échéant, renvoie les dossiers au Tribunal judiciaire.

Les agents assermentés du service municipal du logement sont habilités à visiter les locaux, à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant l'occupation des lieux (articles L.621-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).

La Ville de Paris peut également interroger les services de la direction régionale des finances publiques (DRFIP) dès lors qu'elle a conclu, le 28 avril 2016, une convention de partenariat avec la DRFIP, pour qu'elle lui transmette des informations concernant les propriétaires et locataires sur simple demande.

Le locataire doit donc pleinement prendre conscience du risque lié à une sous-location non-autorisée, d'autant que les sous-locations sont aisément identifiables : annonce en ligne, relevés de compte AIRBNB et que la Ville de Paris renvoie systématiquement les contrevenants devant les tribunaux.

Nous tenions à vous en informer et restons à votre disposition,

Cordialement