

A qui doivent revenir les revenus des sous-locations AIRBNB ?

dimanche 15 septembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

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.

Pour mémoire, les loyers perçus au titre de la sous-location du bien sont des fruits civils au sens de l'article 547 du Code civil et entrent dans le droit d'accession ouvert au propriétaire par l'article 546 du Code civil.

Deux décisions commentées (dont l'une est l'objet du recours) ont confirmé ce principe ([Cour d'appel de Paris, Pôle 4, chambre 4, 16 Avril 2019 - RG n° 17/14668](#))

Selon l'arrêt attaqué (ayant fait l'objet d'un commentaire [Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 4, 5 juin 2018, n° 16/10684](#)), le 16 avril 1997, la SCI L'Anglais a donné à bail un appartement à M. X... et à Mme Z...

Le 8 avril 2014, M. Y..., devenu propriétaire des lieux, a délivré aux locataires un congé pour reprise à son profit, puis les a assignés en validité du congé.

Ayant constaté que les locataires avaient sous-loué l'appartement, il a également sollicité le remboursement des sous-loyers en exécution de son droit d'accession.

La cour d'appel 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, que les sommes perçues à ce titre devaient lui être remboursées.

La Cour de Cassation confirme en ces termes.

"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."

En lui donnant les honneurs de la publication et en indiquant que cette décision fera l'objet du rapport annuel de la Cour de Cassation, la plus haute juridiction semble bien vouloir envoyé un signal fort aux locataires qui sous-loue en Airbnb à des fins mercantiles.

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 12 septembre 2019 n°18-20.727](#)