



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel Saint-Denis de La Réunion,
Chambre civile, 4 février 2020, n°19/00030**

Isabelle Boismery

► **To cite this version:**

Isabelle Boismery. Note sous Cour d'appel Saint-Denis de La Réunion, Chambre civile, 4 février 2020, n°19/00030. Revue juridique de l'Océan Indien, 2020, 28, pp.386-387. hal-03327562

HAL Id: hal-03327562

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03327562v1>

Submitted on 27 Aug 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Sous-location non autorisée - Modification du bail habitation en chambre d'hôtes
Cour d'appel Saint-Denis de La Réunion, Chambre civile, 4 février 2020, n°19/00030.

Isabelle Boismery, Doctorante en droit privé à l'Université de la Réunion

La pratique des locations de logements sur la plateforme AirBnb s'est de plus en plus répandue depuis quelques années (P.-Y. Gautier, « AirBnb et le droit romain : du droit de sous-louer son logement », *RTD.civ.* 2016, p.651). À cet effet, certains locataires n'hésitent plus à sous-louer leur habitation via cette plateforme. Cette pratique est toutefois dangereuse. D'une part, elle est soumise à des restrictions strictes, puisqu'en vertu de l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire ne peut sous-louer son logement, sauf avec l'accord écrit du bailleur. Cette restriction se justifie au regard de l'objectif de la loi de 89 qui vise, en priorité, à protéger le locataire et son droit au logement. Or, une telle pratique s'inscrit souvent dans un but lucratif, le locataire entendant réaliser une opération de spéculation (v. sur ce point, TI Paris, 6 avril 2016, n°11-5-000294, le tribunal ayant jugé que le locataire s'était servi du bien non seulement pour l'habiter, mais

également pour gagner de l'argent). D'autre part, la jurisprudence se montre de plus en plus sévère quant à cette pratique. La Cour d'appel de Paris s'est récemment emparée de ce contentieux et n'a pas hésité à condamner, sur le fondement de l'accession, un couple de locataires à rembourser à leur bailleur plus de 28 000 euros au titre des loyers indûment perçus (CA Paris, chr. 4, 5 juin 2018, n°16/10684, ainsi que la décision de première instance, TI Paris, 6 avr. 2016, n° 11-15-000294, *AJDI* 2016, p. 609, obs. F. de La Vaissière ; *Dalloz actualité*, juin 2018, obs. M. Ghiglino ; *D.* 2018, p. 1313 ; *AJDI* 2018, p.864, obs. F. de La Vaissière ; *Dalloz IP/IT* 2018. 560, obs. Y. Rouquet ; *RTD.civ.* 2018, p.936, obs. W. Dross ; *Loyers et copr.* 2018, Repère 7, J. Monéger ; *CCE* 2018, n°62, note G. Loiseau. v. également, TI Paris, 24 octobre 2018, n°11-18-211247). Cette argumentation a été validée par la Cour de cassation, le 12 septembre 2019, la Cour ayant jugé 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* » (Cass.civ., 3ème, 12 septembre 2019, n°18-20.727, *RTD.civ.* 2019, p.888, note P-Y. Gautier, *JCP G.* 2019, n°1051, note B. Grimonprez et n°1133, obs. H. Périnet-Marguet ; *D.* 2019. 2025, note J.-D. Pellier ; *CCE* 2019, n° 53, note G. Loiseau ; *Dalloz actualité*, sept. 2019, obs. Y. Rouquet). Si le site de location en ligne n'était pas au cœur de notre arrêt, cette décision s'inscrit cependant dans cette mouvance. En l'espèce, une locataire avait sous-loué son logement, sans avoir recueilli le consentement de son bailleur et avait, de plus, transformé son bail à usage d'habitation en chambre d'hôtes. Classiquement, la cour d'appel de Saint-Denis ordonne donc la résiliation du bail compte tenu du non-respect, par la locataire, de ses obligations.

