Publication de la Chambre nationale des commissaires de justice

Locations Airbnb, sous-locations et dégradations : quelles précautions, quelles obligations et quels recours ?

Si les locations Airbnb ont la côte, elles ne sont pas sans risques et sans règles ! Comment intervient le commissaire de justice pour protéger votre logement contre les dégradations ? Et d'une manière générale, quelles sont les obligations à respecter pour ces locations ou sous-locations saisonnières de courte durée ?

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

I. Locations Airbnb : comment éviter les dégradations ?

1. Avant la location : constat d'état des lieux

Pour éviter les mauvaises surprises, vous pouvez faire appel à un commissaire de justice pour un **constat d'état des lieux de votre logement avant toute mise à disposition du bien à autrui.**

L'intérêt du constat, rapide et efficace, repose sur sa force probante (difficilement contestable devant un juge). En effet, le procès-verbal de constat d'état des lieux **fait foi jusqu'à preuve contraire.**

2. Pendant la location : constat de nuisances

L'intervention du commissaire de justice ne se limite pas aux dégâts. Il peut également porter sur **le comportement des occupants** (bruits, fêtes nocturnes, durée d'occupation des lieux dépassée).

3. Après la location : constat d'état des lieux constatant les éventuels dégâts

Vous êtes propriétaire et vous constatez des dégradations à la récupération de votre bien ? La première chose à faire est d'avertir les services de police et de **déposer plainte**. Recourir à **un commissaire de justice** peut s'avérer judicieux. Cette démarche permettra d'apporter la preuve de **l'existence de dégâts récents causés par les locataires temporaires Airbnb.**

Le commissaire de justice **réalisera un constat d'état des lieux consignant les dégâts existants** dans votre logement, photos à l'appui. Ce procès-verbal vous **garanti une preuve** de ce que vous avancez et protège vos droits – notamment devant le tribunal.

II. Locations Airbnb : obligations et restrictions générales contre les dégradations

Pour limiter la multiplication de ces offres ainsi que les risques de dégradations, des règles encadrent les locations de type Airbnb.

1.Durée, capacité d'accueil maximum, numéro d'enregistrement, impôts

Vous mettez en location votre logement lorsque vous partez vous-même en vacances ou que vous vous absentez durant quelques jours ? Vous pouvez louer votre logement pendant **une durée qui ne peut excéder 120 jours par an.** Il ne s'agit pas ici de 120 jours consécutifs mais d'une durée à ne dépasser au cours d'une même année. Lorsqu'une résidence principale atteint la limite légale de 120 jours de location dans l'année, le site blque automatiquement l'annonce. Le loueur en est informé et ne peut plus recevoir de réservation. Et sans juste motif, en cas de dépassement, vous vous exposez à une **amende maximale de 10 000 €.**

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 du 2018-872 du 9 octobre 2018)

Certaines villes, comme Paris, optent pour des **locations saisonnières avec un numéro d'enregistrement** unique sans renouvellement pour chaque logement. Il permet aux mairies qui l'exigent de réguler le marché de la location de courte durée, en facilitant le contrôle du nombre de nuitées. Cela impose de **faire apparaître obligatoirement ce numéro d'enregistrement sur**

toutes les annonces de mise en location. Depuis 2021, les plateformes de location saisonnière ont l'obligation de suspendre toute annonce sans numéro d'enregistrement dans les communes concernées.

En tant qu'hôte sur Airbnb, l'argent perçu constitue **un revenu imposable** donnant lieu au paiement d'impôts et de contributions sociales. En revanche, la location meublée d'une ou plusieurs pièces de la résidence principale est exonérée d'impôt si les loyers annuels n'excèdent pas… 760 € !

À noter que la capacité d'accueil d'un Airbnb se trouve également **limitée à 16 personnes**.

2. Obtenir l'accord préalable de son propriétaire

La sous-location est devenue un phénomène répandu, notamment au sein des grandes villes où le prix d'une location au mètre carré peut rapidement grimper. Dès lors, il peut être tentant pour de nombreux locataires d'augmenter leurs revenus en sous-louant leur logement lorsqu'ils s'y absentent. Or c'est interdit, sauf à avoir **l'accord explicite de son propriétaire**.

Pour cela, vous devez faire une **demande à votre propriétaire par lettre recommandée**. Vous devez indiquer la durée de la sous-location et le montant du loyer. Le loyer de la sous-location ne doit pas dépasser celui de la location.

Pour limiter la publication d'offres de location représentant en réalité une sous-location illicite, les tribunaux ont rapidement considéré que **les plateformes hébergeant ces offres avaient également leur part de responsabilités.**

Dans un jugement du 5 juin 2020, le tribunal judiciaire de Paris a réaffirmé la responsabilité d'Airbnb en tant qu'éditeur du contenu publié sur son site de location, lui reprochant de ne pas avoir vérifié si le locataire avait obtenu l'accord préalable de son bailleur pour sous-louer ce logement.

III Quid en cas de sous-location illicite ?

En tant que propriétaire, **si vous constatez que votre locataire sous-loue votre logement sans votre consentement**, vous pouvez faire appel à un commissaire de justice pour faire établir deux types de constat :

- ??**le constat sur internet de l'annonce publiée sur la plateforme Airbnb** : il permettra de révéler le caractère illicite de la location au travers des nombreux commentaires des sous-locataires, de l'affichage du prix de la nuitée, grâce à la date de parution de l'annonce et des périodes de disponibilité.

- **la saisine du président du Tribunal Judiciaire d'une requête aux fins de désignation d'un commissaire de justice** : le commissaire de justice se rend sur les lieux loués avec l'aide éventuelle d'un serrurier sans que votre locataire soit prévenu pour lui permettre de pénétrer par surprise et de constater la présence d'effets personnels des touristes, de pouvoir les interroger s'ils sont sur place, etc. Il reportera l'ensemble de ses investigations dans son constat.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit statuer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Cette seconde possibilité permet de pallier le constat sur internet dans l'hypothèse où vous ne parviendrez pas à trouver l'annonce de votre locataire sur la plateforme.

Une fois le constat établi et la sommation envoyée, le **locataire doit communiquer l'ensemble de ses relevés Airbnb** afin de connaître le nombre de nuitées réalisées et **les sommes perçues à ce titre**.

Dans un arrêt du 12 septembre 2019, la Cour de cassation a jugé que les sous-loyers perçus par le locataire suite à la mise en location de son appartement pour des courtes durées sur une plateforme de type airbnb sans autorisation de son bailleur appartiennent par accession à ce dernier.

A noter :

En tant que co-propriétaire vous pouvez faire intervenir un commissaire de justice afin qu'il dresse un procès-verbal de constat si vous êtes victime de nuisances ou dégradations dans les parties communes suite à la location saisonnière régulière d'un appartement appartenant au lot de copropriété.

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)