HAL
open science

Plateformes numériques d'hébergement entre particuliers : retour au réel. Cour de cassation, 3e ch. civ. 12 septembre 2019 (n°18-20727), Actualités du droit civil du numérique, Revue Lamy Droit civil, n°178, février 2020, p.35 à 37.

Alexis Boisson

▶ **To cite this version:**

Alexis Boisson. Plateformes numériques d'hébergement entre particuliers : retour au réel. Cour de cassation, 3e ch. civ. 12 septembre 2019 (n°18-20727), Actualités du droit civil du numérique, Revue Lamy Droit civil, n°178, février 2020, p.35 à 37.. Revue Lamy Droit civil, 2020, n°178, pp.35-37. hal-02463915

HAL Id: hal-02463915

https://hal.science/hal-02463915v1

Submitted on 6 Jan 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.

A. Boisson, *Plateformes numériques d'hébergement entre particuliers : retour au réel. Cour de cassation, 3e ch. civ. 12 septembre 2019 (n°18-20727*), Actualités du droit civil du numérique, Revue Lamy Droit civil, n°178, février 2020, p. 35 à 37.

Actualité du droit civil du numérique
Sous la direction scientifique de
Jean-Michel BRUGUIERE, Professeur à l'Université Grenoble-Alpes
Directeur du CUERPI (CRJ)
Avocat of Counsel Cabinet Deprez, Guignot & Associés
Et Vincent FAUCHOUX, Avocat associé au barreau de Paris

Plateformes numériques d'hébergement entre particuliers : retour au réel. Cour de cassation, 3e ch. civ. 12 septembre 2019 (n°18-20727)

Alexis Boisson
Maître de conférences en droit privé,
Université de Montpellier,
Centre du droit de l'entreprise.

Airbnb : quand les effets pervers chassent les vertus. À peine plus de dix ans avant que la Cour de cassation ne rende la présente décision, était fondée en Californie une société du nom de « Air bed and breakfast », devenue Airbnb, proposant la mise en relation de particuliers : « hôtes » et « voyageurs » en quête, littéralement, d'un « matelas gonflable et d'un petit-déjeuner ». Ces premières années sont relues *a posteriori* comme l'âge d'or dont toute ancienne start-up se doit de cultiver le mythe. Aux origines, l'intelligence des innovations techniques et commerciales répond à la vertu des intentions. Le « voyageur » et l' « hôte » disent alors échanger davantage qu'un hébergement et de l'argent. Il est question d'expériences, de partage, le tout dans un sympathique état d'esprit de *couchsurfing*, certes payant. Lorsque la start-up des débuts fit place à un géant de l'internet, les masques de l'économie collaborative tombèrent, laissant apparaître le visage de l' « ubérisation » la plus pure. L'on ne saurait résumer ici toutes les controverses suscitées ces cinq dernières années dans divers pays par l'activité de cette entreprise et de ses équivalents. Outre les travers habituels de l'économie des plateformes numériques (fiscalité, droit social), d'autres problématiques sont apparues, plus spécifiques aux secteurs du logement et du tourisme. Airbnb n'est plus un simple effet de mode pour « millenials ». Il concurrence l'activité d'hôteliers parfois figés dans une offre et des pratiques désuètes, mais à charges et contraintes inégales. Plus préoccupant encore, la plateforme perturbe le marché locatif de grandes métropoles touristiques, générant un détournement du parc locatif et parfois les nuisances les plus diverses. Les temps sont donc aujourd'hui à la réaction. Elle se traduit en France par des obligations, d'information notamment, pour les plateformes (C. tourisme,

art. L.324-2-1), ainsi que par un encadrement ciblant essentiellement le propriétaire : compensation financière (CCH, art. L. 631-7 et s.), limitations quantitatives et obligations de déclaration ou d'autorisation préalables (C. tourisme, art. L.324-1-1 ; CCH, art. L. 651-2), le tout assorti d'amendes civiles aux plafonds récemment relevés (L. nº 2018-1021, 23 nov. 2018, dite loi *Elan*)[1]. Avant même que l'on ait pu en évaluer l'efficacité, la prochaine actualité sera la réponse de la CJUE à une question préjudicielle posée sur des éléments essentiels de ce dispositif[2].

Le litige. – Preuve que le phénomène est encore insaisissable, la décision étudiée n'illustre aucune de ces nouvelles mesures. Elle tranche la question néanmoins essentielle du régime du contrat conclu entre l'« hôte » et le « voyageur », *via* la plateforme. Face aux réactions législatives tous azimuts, c'est donc une question de pur droit civil qui est sur le point de devenir une clé de la régulation de l'activité de ces plateformes numériques en France.
En l'espèce, le propriétaire d'un appartement loué à un couple délivre à ses locataires un congé pour reprise. Ces derniers en contestent la validité et se maintiennent dans les lieux. Le bailleur les assigne en validité du congé. Il apparaît alors que les locataires ont sous-loué à de nombreuses reprises l'appartement *via* la plateforme Airbnb sans avoir sollicité l'accord de leur bailleur. En première instance[3], le congé-reprise est validé et les locataires, expulsés, sont en outre condamnés à payer au propriétaire bailleur 5 000 euros de dommages-intérêts au titre du préjudice moral. En appel, les prétentions du bailleur sont portées par un nouveau fondement juridique : le droit d'accession de l'article 546 du Code civil. Cette fois, c'est le « remboursement » (sic) des sous-loyers (soit 27 295 euros) qui est demandé et obtenu[4]. La troisième chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi formé par les anciens locataires et confirme le bien-fondé de la décision : faute d'autorisation obtenue du bailleur à cet effet « *les sous-loyers perçus par le preneur constituent des fruits civils qui appartiennent par accession au propriétaire* ».

Le contrat délaissé au profit de la chose et de son droit. – La solution de ce litige né entre deux contractants à propos de leur contrat est trouvée non pas dans le droit des contrats mais dans le droit des biens. Ce qui sera apprécié par les uns comme un retour aux sources rassurant par sa vigueur et élégant par sa

---

[1] V. dans le cadre de cette chronique : Gleize B., Airbnb : l'étau se resserre, RLDC 2019/169, n° 6166, p. 33.
[2] Cass. 3e civ., 15 nov. 2018, nº 17-26.158, à paraître au *Bulletin*.
[3] TI Paris, 6 avr. 2016, n° 11-15-000294.
[4] CA Paris, 5 juin 2018, nº 16/10684, diversement apprécié, v. par ex. Dross W., Airbnb ou la multiplication des fruits civils. À qui du propriétaire ou du locataire, doivent-ils revenir ? : RTD civ. 2018, p. 936 et obs. Loiseau G., Du bien d'autrui tu ne feras pas ton profit, Com. com. électr., 2018, n° 9, comm. P. 62 ; également en ce sens : CA Paris, 16 avr. 2019, nº 17/14668 ; CA Paris, 13 sept. 2019, n° 17/04038.

forme, laissera à d'autres l'impression d'un mélange des genres aux conséquences hasardeuses[5].

Les locataires perdants en appel sur le fondement du droit des biens tenteront en vain de replacer le débat devant la Haute juridiction sur le terrain contractuel : « *les sous-loyers perçus par un locataire au titre d'une sous-location ne constituent pas des fruits civils appartenant au bailleur par accession mais l'équivalent économique du droit de jouissance conféré au preneur, lequel est en droit de les percevoir et de les conserver, sauf à engager sa responsabilité envers le bailleur* ». Par ailleurs, en s'inspirant de solutions anciennes, ils affirmeront qu'« *une sous-location irrégulièrement consentie est inopposable au propriétaire mais produit tous ses effets entre le locataire principal et le sous-locataire ; qu'en conséquence, seul le locataire est créancier des sous-loyers* ». Mais l'argumentaire est contourné par la Cour de cassation : « *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* ». Autrement dit, faute de disposition légale ou de stipulation réglant le sort des fruits en pareille situation de sous-location illicite[6], le droit commun – celui des biens plutôt que celui du contrat – aurait vocation à régner. En ne revenant pas sur l'interdit supplétif de la sous-location proposé par l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur a entendu conserver les fruits qui lui reviennent normalement en son autre qualité, celle de *propriétaire*. *A contrario*, on comprend que l'autorisation de sous-louer donnée par le bailleur conférerait une sorte de *jus fruendi* au locataire principal.

Le principe même d'un tel raisonnement, mené sur le terrain des droits réels dans un contexte d'inexécution contractuelle, a été l'objet de critiques[7]. Le terme de « jouissance » est partagé par deux institutions de notre droit civil : le droit des biens (C. civ., art. 544) et le droit des contrats (contrat de bail, C. civ., art. 1709). Ces deux notions ne se recouvrent pourtant qu'en apparence. Le locataire ne se voit accorder qu'un droit personnel de jouissance, une « jouissance locative », faisceau de prérogatives dont la teneur et l'intensité varient selon le statut spécial en cause et l'intention des parties. Sa nature est distincte du droit de jouissance du propriétaire. Dans l'esprit des locataires, le droit aux fruits du propriétaire, exercé par la perception des loyers qu'il a reçus de leur part est une chose. Les sommes que ces locataires ont à leur tour reçues de leurs sous-locataires en sont une autre. En tout état de cause, ces sommes ne sont pas des « fruits » de la chose. Elles sont le résultat de l'exploitation d'une position contractuelle, le bail principal (ainsi que de leurs bonnes diligences sans doute… argument que les locataires indélicats se sont certes gardés d'énoncer !).

Cette discussion s'inscrit dans une controverse plus vaste sur la nature des loyers et la pertinence de la qualification légale de « fruit civil » à leur endroit. Ils sont moins la production d'une chose dont ils deviendraient l'accessoire, que le résultat de l'exécution d'un contrat. Ainsi, « *il est inadapté de parler de*

---

[5] Comp. dans un sens favorable : Grimonprez B., Bien mal sous-loué profite au propriétaire, JCP G 2019, p. 1051 ; Monéger J., Les fruits défendus ou comment être chassé du paradis de la sous-location interdite, JCP E 2019, p. 1476.

[6] V. sur cet aspect les observations nuancées, sous l'arrêt de CA, de F. de La Vaissière, AJDI 2018, p. 864.

[7] À propos de l'arrêt de la CA : Dross W., *précité.*

restitution des fruits civils car pour qu'il y ait restitution, il faudrait que le cocontractant les tienne du propriétaire. Or, en l'espèce, il les tient de son cocontractant. »[8]. Faute de disposition légale spéciale ou de stipulation contractuelle réglant le sort de ces sommes, c'est le droit commun de l'inexécution contractuelle qui devrait être sollicité. Or, la méconnaissance du contrat par le locataire est ici sanctionnée par un retour brutal au régime des choses. Il est fait comme abstraction du contrat, alors que c'est précisément sa violation qui était en cause.

D'autres questions aussi bien théoriques que pratiques restent en suspens. La Cour de cassation rappelle justement que le *bailleur* doit donner son autorisation à la sous-location. Nulle mention n'est faite du *propriétaire*. Or, selon le montage juridique en présence, notre *bailleur* peut être un usufruitier ou locataire principal (par ex. un bailleur institutionnel). Dans ce dernier cas, l'opportunité de la solution commentée s'en trouverait affectée. Si le bailleur n'est lui-même que locataire, alors même qu'il subit au premier chef la sous-location illicite (du fait d'un statut spécial ou du contrat), ces « fruits » restitués devraient lui échapper au profit du propriétaire. D'un autre point de vue, le propriétaire se trouverait investi ou au contraire privé de « ses » fruits du fait de la seule volonté du bailleur, locataire principal, hostile ou ouvert à la sous-location entreprise par son propre locataire.

Retour au contrat : la « location » via Airbnb est-elle une « sous-location » ? – Cela va sans dire, la relation nouée entre l'« hôte » et le « voyageur » *via* la plateforme serait une « location » et donc une « sous-location » le cas échéant. Le régime de ce sous-contrat serait livré au droit commun du bail[9]. Cette qualification de location est commode. Elle permet d'identifier l'interdit, la sous-location, et de lui appliquer le régime juridique que l'on connaît, spectaculairement enrichi par la présente affaire. Peut-on pour autant se dispenser d'une analyse de la relation contractuelle effectivement pratiquée ? Les conditions générales d'utilisation d'Airbnb (CGS) : « Conditions de Service pour les Utilisateurs Européens » (v. le site « airbnb.com ») ont la même physionomie que celles d'autres entreprises de l'économie numérique (plateformes, réseaux sociaux, etc.). Alors que le juriste de formation civiliste attend du contrat des éléments de qualification auxquels se rattachera un régime, les CGS proposées par Airbnb consistent avant tout à « disqualifier ». Par exemple, l'article 1.2 précise qu'Airbnb n'est pas partie au contrat entre les membres et qu'il n'est ni courtier immobilier, ni assureur, ni mandataire[10]. Point de bailleur ou de preneur, mais des « hôte » et « voyageur » qui ne sont d'ailleurs pas définis. Les termes de « location » et de « jouissance » sont parfois utilisés, mais ils semblent passablement déconnectés de leur signification reçue en droit civil. Le contrat entre « hôte » et « voyageur » est quant à lui traité à l'article 8.2.1 des conditions générales : « *Vous comprenez qu'une réservation confirmée d'un Hébergement (la « Réservation d'Hébergement ») constitue une*

---

[8] Jaoul M., La notion de fruits. Étude de droit privé, Defrénois, 2018, n° 651. Notons que notre arrêt évoque leur « remboursement ».

[9] L. 6 juill. 1989, art. 8.

[10] Ecartant, pour l'heure, l'application de la loi n° 70-9, du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » : CJUE 19 décembre 2019, aff. C-390/18, Airbnb Ireland.

autorisation limitée qui vous est accordée par l'Hôte, d'entrer dans, d'occuper et de jouir de l'Hébergement pendant la durée de votre séjour, période pendant laquelle l'Hôte (sous réserve du droit applicable) conserve le droit de réintégrer l'Hébergement, conformément à l'accord que vous avez passé avec l'Hôte. ». Cette formulation alambiquée laisse à l'hôte le soin de définir dans son annonce le type de mise à disposition qu'il propose. À côté d'une location comparable à celle de notre droit civil, on rencontre les pratiques d'hébergement les plus variées. Le logement peut être partagé avec l'hôte le temps du séjour ou laissé à la disposition exclusive du voyageur. La mise à disposition n'est pas simplement « totale » ou « partielle » comme peut l'être une sous-location, elle peut connaître différentes intensités (par exemple l'usage de la cuisine sera limité à certains équipements, l'accès aux lieux à certains horaires, etc.). Aux termes de l'article 7 des conditions générales, l'hôte peut poser toutes sortes de « restrictions » au moyen d'un règlement intérieur. Ainsi, inviter une personne n'est pas expressément interdit au voyageur, mais cet interdit peut être énoncé[11]. Des mentions telles que : « non-fumeur » ou encore « ne convient pas aux enfants de moins de 2 ans » peuvent être affichées sur l'offre. Autant de points qui semblent tout à fait étrangers au régime actuel du contrat de bail.

Ces restrictions limitant la jouissance exclusive du « voyageur » pourraient suffire à écarter la qualification de location[12]. Lorsqu'à ces limitations de jouissance sont associées des prestations de services, la qualification de l'opération s'éloigne davantage encore de la location pour s'approcher du contrat d'hôtellerie (les acteurs traditionnels du secteur n'y voient pas une concurrence déloyale sans raison). Faute de jurisprudence spécifique, une analogie prudente est permise : la pratique commerciale regorge de situations de mise à disposition à titre onéreux évoquant à première vue le bail mais que la loi ou la jurisprudence s'emploient à disqualifier. Ainsi il a été jugé dans le contexte d'un bail commercial que « *les limitations à la jouissance des lieux dans le temps, les nombreuses prestations relatives à l'équipement et à l'entretien des locaux […] ainsi que le contrôle de l'accueil et de la sécurité* » démontraient que le contrat passé ne se réduisait pas à une sous-location[13]. On retiendra cette analyse du commentateur : *« aux termes de la convention litigieuse identifiée, la rémunération versée n'est pas un revenu de l'immeuble mais le fruit de l'activité du preneur, véritable prestataire de services* ».

Faire du « voyageur » Airbnb un locataire et de ce fait un potentiel sous-locataire ne devrait pas être à ce point systématique. Sinon, il faudrait considérer – au regard des enjeux économiques et sociétaux du moment – que la sous-location est une notion fonctionnelle, visant toute forme de sous-contrat, de tenure, sans référence à une qualification contractuelle précise. En tout état de cause, si l'on entend bien préserver le principe, ou la faculté selon le régime, d'interdiction des sous-locations, les sommes payées par les « voyageurs » au locataire indélicat ne seraient pas nécessairement des loyers – du moins pas dans leur intégralité – ce qui relancerait la question du principe et du régime de leur « remboursement ».

---

[11] Comp. L. 6 juill. 1989, art.4.

[12] Rappr. Cass. 3e civ., 11 janv. 2006, n° 04-19.736, Bull. civ. III, n° 10.

[13] Cass. 3e civ., 13 févr. 2002, n° 00-17.994, Bull. civ. III, n° 40, AJDI 2002, p. 289, obs. Dumont M.-P.

Alexis Boisson
Maître de conférences en droit privé,
Université de Montpellier
Centre du droit de l'entreprise