

Только что

Франция: Airbnb и субаренда: запретный плод владельцев

Кассационный суд только что подтвердил решение - тогда уже звучащее - Парижского апелляционного суда от 5 июня 2018 года, которое осудило арендаторов возместить арендодателю арендную плату, которую они получили в рамках сдавая в аренду свою квартиру на Airbnb без разрешения.

В дополнение к нежеланию того, что такое решение теперь приведет к появлению жильцов в авантюрных жилищах - и это ожидаемый эффект, - оно также может, если оно будет расширено, изменить процедурную стратегию практиков лизинга. Торговые представители столкнулись с нерегулярной передачей в аренду.

Airbnb и субаренда, юридическая практика?

Государственные органы очень быстро пытались контролировать краткосрочную аренду через платформы типа Airbnb 1 . Владельцы - которые, к своему ужасу, регулярно находят на Airbnb фотографии квартир, которые они сдают, - тоже!

Решение, вынесенное Кассационным судом 12 сентября, приходит им на помощь 2 . В этом случае, на рубеже чисто технической оценки действительности отпуска для возобновления работы, было также отмечено, что квартира появилась на Airbnb в течение нескольких месяцев и что она была предметом недооценки. аренда арендаторами на месте.

Однако передача в субаренду вашей квартиры на Airbnb без предварительного разрешения владельца является незаконной. Чтобы иметь возможность сдавать в субаренду свое жилье, арендатор должен прямо и в письменной форме получить согласие своего арендодателя, как в принципе, так и в размере арендной платы за субаренду, чего не было. в этом случае.

Таким образом, владелец подал заявку на возмещение субаренды в силу своего права на присоединение, которое было предоставлено ему в первой инстанции, а затем по апелляции 3 .

Именно по этому особенно интересному вопросу Кассационный суд полностью подтверждает решение Парижского апелляционного суда.

Действительно, на новаторской основе статей 546 и 547 Гражданского кодекса владелец ссылаясь на тот факт, что арендная плата, полученная арендаторами в отношении этих субаренд, сделала его присоединением и должен прийти к нему.

Арендаторы, истцы в апелляции, со своей стороны утверждали, что предполагаемые платежи в субаренду были не гражданскими плодами, начисляемыми арендодателю, а экономическим эквивалентом права пользования, предоставленного арендатору, который имел бы право на их получение. и держи их.

Одобрив Апелляционный суд, Высокий суд постановил, что «за исключением случаев, когда субаренда, полученная от арендодателя, разрешает субаренду, представляют собой гражданские плоды, которые принадлежат владельцу путем присоединения, что суммы, собранные в этом титул (должен быть затем) ему возмещен» , что подтверждает, следовательно, осуждение арендаторами необходимости возмещать их арендодателю плоды нерегулярного субаренды на Airbnb , то есть сумму в 27 295 евро.

Остановка в субаренду на Airbnb, но не только

Это решение, которое пользуется признанием ежегодного отчета Кассационного суда, является частью прецедентного права, которое в настоящее время благоприятно для арендодателей, зачастую не информированных о «предпринимательских» действиях их арендаторов в Airbnb 4 5 6 .

Помимо очевидного влияния решения о незаконных действиях, которые проникли в мсур жилых арендаторов, прочтение ожидаемого принципа, сфера действия которого представляется особенно широкой, вызывает вопросы о переносимости этого судебное-правовое решение других видов аренды, в частности коммерческой аренды.

Действительно, Кассационный суд, по-видимому, не намерен ограничивать сферу своего решения жилищными договорами или даже гражданскими договорами, поскольку он касается случаев, когда "субаренда" не была санкционирована арендодатель, без дополнительных подробностей или конкретной текстовой ссылки (например, на закон от 6 июля 1989 г.).

Как правило, если субаренда не разрешена, ее практика выходит за рамки предоставленного права пользования; поэтому это не может оправдать сбор субаренду. Тогда единственной законной причиной является использование здания в его материальной реальности, так что субаренда может быть только плодом недвижимости, приносящей пользу его владельцу при присоединении.

Таким образом, решение, определенное Кассационным судом, представляется применимым к коммерческой аренде.

Таким образом, помимо «случая субаренды Airbnb» , в случае, если это новое действие должно быть распространено на коммерческие вопросы, то есть, если судьи, специализирующиеся на коммерческой аренде, признали, что существующие механизмы, предусмотренные в уставе, не единственно возможны - это может помочь изменить оценку стратегии арендодателя перед лицом незаконной коммерческой субаренды.

Арендаторы лучше защищенных субаренд

Действительно, режим коммерческой аренды уже частично регулирует судьбу нерегулярных субаренд.

Таким образом, статья L. 145-31 Коммерческого кодекса устанавливает принцип запрещения полной или частичной передачи в субаренду, если иное не предусмотрено соглашением арендодателя.

Коммерческая аренда, как правило, напоминает об этом запрете, так что несанкционированная субаренда заставляет арендодателя добиваться прекращения аренды или отказывать в ее продлении по законным причинам.

Экономически, когда арендная плата выше, чем основная арендная плата, арендодатель

может требовать корректировки основной арендной платы в сторону увеличения, даже в случае нерегулярной субаренды. Этот правовой иск позволяет арендодателю получить переоценку основной ренты по той же цене, что и субаренда, и это задним числом, начиная с даты вступления в субаренду, с учетом двухлетнего срока давности. вытекает из статьи L.145-60 Французского коммерческого кодекса.

Мера по возмещению плодов нерегулярного субаренды - не основанного, в свою очередь, на статусе коммерческой аренды - будет иметь преимущество в том, что ее можно будет осуществлять не в течение двухгодичного периода, а в течение периода общий срок давности пять лет с момента обнаружения нерегулярного субаренды.

Это действие будет доказать, кроме того, более прибыльным, чем действие перенастройки основной аренды автомобиля - к югу от арендной платы или нет, чем основной аренды - арендодатель может претендовать на *condem* крупного арендатора страны возмещать все фрукты, полученные по нерегулярной субаренде за последние пять лет, которые, по предположению, будут добавлены к арендной плате, уже полученной арендодателем по основному договору аренды.

Таким образом, иск о возмещении арендной платы, основанный на статьях 546 и 547 Гражданского кодекса, мог бы стать надежной процедурной альтернативой для арендодателя, не знающего сокращенный срок исковой давности, характерный для статуса коммерческой аренды.

Теперь он может даже получить предпочтение информированного арендодателя, поскольку может оказаться выгодным.

Ссылка на статью: [Франция: Airbnb и субаренда: запретный плод владельцев](#)