



Comment sous-louer « légalement » votre logement sur Airbnb ?



Il y a environ un an, un locataire a été condamné à 5000€ d'amende car il avait sous-loué son logement via Airbnb sans que son propriétaire ne soit au courant. Si la pratique est de plus en plus répandue en raison de la popularité des plateformes de location saisonnière, elle n'en reste pas moins soumise à des règles qui sont souvent méconnues. Voici donc un résumé des conditions que vous devez respecter pour **sous-louer votre logement en France**.

Le propriétaire doit donner son accord

Si vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez préalablement en faire la **demande officielle - par huissier ou pli recommandé - auprès de votre propriétaire** en détaillant notamment la durée de la sous-location et le loyer que vous réclamez. Celui-ci doit ensuite vous retourner une autorisation écrite que vous devez transmettre à votre sous-locataire.

À partir du moment où votre propriétaire accède à votre demande, il n'a aucun moyen d'interférer dans la sous-location : il ne pourra ni expulser votre sous-locataire ni influencer sur le bail que vous signerez avec votre visiteur. Il est toutefois en mesure de résilier le bail si vous ne déclarez pas l'activité.

À noter également que les logements meublés dont le bail a été signé avant le 27 mars 2014 ne nécessitent pas de passer par le propriétaire pour être sous-loués.

Airbnb

On retrouve 2 types de frais sur Airbnb : les frais d'hôte et les frais de voyageurs. Pour les hôtes, la plateforme prélève **entre 3 et 5% du montant de la réservation** - frais et taxes exclus ; le pourcentage exact est ajusté en fonction de plusieurs critères comme le choix des conditions d'annulation ou la durée du séjour mais est généralement proche de 3%. À noter que la plateforme prélève aussi une partie de ce que paient les voyageurs (entre 5 et 15% de ce qu'ils paient, le pourcentage est fixé au moyen de différents facteurs et est ajouté au coût de la réservation). Dans certaines villes ou régions du monde, Airbnb est tenue légalement de prélever la TVA (notamment en Europe) ou la [taxe de séjour](#). La TVA est ainsi déduite de ce que la plateforme vous verse pour chacune de vos réservations et la taxe de séjour est réglée par vos visiteurs sur chaque nuitée.

Airbnb est un des sites avec la plus faible commission

En plus d'être la plateforme la plus ergonomique, Airbnb est une des moins chères du marché pour les propriétaires. Gardez toutefois à l'esprit que si vous ne perdez pas trop d'argent en frais de service, c'est parce qu'une partie de ceux-ci sont amortis par vos visiteurs. Pensez donc à prendre cela en compte lorsque vous fixez le **prix de vos nuitées**.

Vous ne pouvez pas vous enrichir en sous-louant votre habitation

La loi dispose que vous ne pouvez pas dégager des bénéfices financiers d'une sous-location. En effet, le prix du loyer **ne doit pas dépasser ce que vous payez à votre propriétaire** chaque mois. Par exemple, si vous avez un loyer de 1000 euros et que vous mettez votre logement en sous-location sur Airbnb, vous ne pouvez pas dégager plus 1000€ de revenus sur tout le mois. Eh oui...

La même réglementation que si vous étiez propriétaire

Une fois l'autorisation obtenue, la réglementation qui s'applique est en tout point similaire à celle s'appliquant aux propriétaires.

En savoir plus : [Réglementation de la location saisonnière](#)

Le cas des copropriétés et des résidences étudiantes

Si votre logement fait partie d'une copropriété, vous devez vous assurer que le règlement de celle-ci autorise le meublé de tourisme (régime des locations Airbnb) en son sein. Si vous vivez dans une résidence étudiante, il est *strictement interdit* de sous-louer votre chambre.

[Retour sur site](#)

