



COMMUNIQUÉ

Airbnb et sous-location

Mercredi 7 janvier 2026 – chambre commerciale, financière et économique - pourvois n°23-22.723 et 24-13.163

La société Airbnb n'a pas la qualité d'hébergeur internet car elle joue un rôle actif à l'égard des utilisateurs, lui permettant d'avoir connaissance et de contrôler les offres déposées sur sa plateforme. Dès lors elle ne bénéficie pas de l'exonération de responsabilité accordée aux hébergeurs et elle peut être tenue responsable si des internautes recourent à sa plateforme pour de la sous-location illicite.

Avertissement : Le communiqué n'a pas vocation à exposer dans son intégralité la teneur des arrêts rendus. Il tend à présenter de façon synthétique leurs apports juridiques principaux.

Les faits et les procédures

Repères

La sous-location

art. 8 de la loi du 6 juillet 1989

Un locataire n'a le droit de sous-louer son logement que si le bailleur lui en donne l'autorisation par écrit.

L'hébergeur internet

art. 6, I, 2 de loi du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique

Un hébergeur internet est une personne physique ou morale qui rend possibles :

- le stockage de contenus numériques (textes, images, sons, signaux...)
- et
- l'accès de ces contenus à un public en ligne.

Un hébergeur internet peut ne pas être tenu civilement responsable des informations stockées par les utilisateurs de ses services et des activités que ce stockage leur permet de mener si :

- il n'a pas eu connaissance de leur caractère illicite ;
- ou
- il en a eu connaissance, mais a agi rapidement pour retirer ces données ou en rendre l'accès impossible.

La société *Airbnb* met en œuvre et exploite sur l'internet la plateforme *Airbnb*, grâce à laquelle des « hôtes » peuvent proposer des locations de courte durée à des « voyageurs ».

Affaire n° 1

La locataire d'un HLM sous-louait illégalement son appartement.

Cet appartement se situant dans une région touristique, la locataire recourait à la plateforme *Airbnb* pour le sous-louer.

La société de HLM propriétaire de l'appartement a demandé à la justice de condamner sa locataire et la société *Airbnb* à lui verser les sommes perçues au titre des sous-locations.

Le tribunal a condamné :

- la locataire à payer une amende ;
- la locataire et la société *Airbnb* à verser à la société HLM une somme correspondant au montant des loyers perçus en sous-location.

La cour d'appel :

- a confirmé la condamnation de la locataire ;
- a refusé de condamner la société *Airbnb*, car elle lui a reconnu la qualité d'hébergeur internet.

Une locataire sous-louait son appartement sans l'autorisation de sa propriétaire.

Cet appartement se situant dans un quartier touristique de Paris, la locataire recourait à la plateforme *Airbnb* pour le sous-louer.

La propriétaire de l'appartement a demandé à la justice de condamner sa locataire et la société *Airbnb* à lui verser les sommes perçues au titre des sous-locations.

Le tribunal a condamné :

- la locataire et la société *Airbnb*, à verser à la propriétaire une somme correspondant au montant des loyers perçus en sous-location ;
- la société *Airbnb* à verser une somme correspondant aux commissions perçues au titre des sous-locations conclues par le biais de sa plateforme.

La cour d'appel a confirmé la décision du tribunal, considérant que la société *Airbnb* ne pouvait revendiquer la qualité d'hébergeur internet.

La question posée à la Cour de cassation

La société *Airbnb* peut-elle voir sa responsabilité engagée si un utilisateur de sa plateforme y a recours pour une sous-location interdite ?

Pour répondre à cette question, la Cour de cassation devait déterminer si la société *Airbnb* a la qualité d'hébergeur internet au sens de la loi de 2004 pour la confiance dans l'économie numérique.

La décision de la Cour de cassation

Selon la Cour de justice de l'Union européenne, un hébergeur internet doit jouer le rôle de simple « *intermédiaire* » en se limitant à fournir de façon neutre un service purement technique et automatique de stockage et de mise à disposition des données fournies par ses clients.

L'hébergeur internet ne joue donc aucun rôle actif dans le traitement de ces données : il ne lui en est confié ni la connaissance ni le contrôle.

La Cour de cassation en déduit que la société *Airbnb* n'a pas la qualité d'hébergeur internet.

En effet, la société *Airbnb* ne joue pas un rôle neutre à l'égard de ses utilisateurs.

Elle s'immisce dans la relation entre « *hôtes* » et « *voyageurs* » :

- en leur imposant de suivre un ensemble de règles (lors de la publication de l'annonce ou de la transaction) dont elle est en mesure de vérifier le respect ;
- en promouvant certaines offres par l'attribution de la qualité de « *superhost* », exerçant ainsi une influence sur le comportement des utilisateurs.

La société *Airbnb* a donc un rôle actif, lui permettant d'avoir connaissance et de contrôler les offres déposées sur sa plateforme, incompatible avec la qualité d'hébergeur internet telle que la définit la loi de 2004 pour la confiance dans l'économie numérique.

Dès lors, la société *Airbnb* ne bénéficie pas de l'exonération de responsabilité que cette loi accorde aux hébergeurs.

Elle peut donc voir sa responsabilité engagée lorsque les utilisateurs recourent à sa plateforme pour de la sous-location illicite.