

# AIRBNB L'enfer, c'est les hôtes

Par  
**TONINO SERAFINI**

Il y a encore quelques mois, Airbnb pavaisait. La société californienne répondait avec condescendance aux élus des grandes villes européennes inquiets du développement anarchique des meublés touristiques au détriment du logement de leur population. Un combat mené par des villes comme Barcelone, Berlin, Paris, Amsterdam, Bruxelles, Munich, Bordeaux, Cracovie ou Valence, toutes en butte à une grave crise du logement. Airbnb traitait également avec détachement les réclamations des habitants des immeubles victimes de nuisances quotidiennes générées par le va-et-vient de touristes qui louent des logements pour quelques jours par son biais. Elle se moquait aussi de la fronde des hôteliers qui criaient à la concurrence déloyale: eux sont soumis à des charges et des normes (notamment de sécurité) auxquelles échappent les appartements loués via le site web américain.

La plateforme proclamait même haut et fort qu'elle n'appliquait pas certains textes votés par le Parlement français. Comme cet article de la loi Elan, qui prévoit que toute annonce de location de meublé touristique doit être dotée d'un numéro d'enregistrement. Ceci afin de vérifier que le logement en question n'est pas loué plus de cent vingt nuitées par an, le maximum autorisé par la loi, l'idée étant d'éviter que des appartements ne deviennent des meublés touristiques à plein temps, au détriment de l'offre locative ordinaire. Mais tout ceci était dans «le monde d'avant».

La crise sanitaire, qui a stoppé net le tourisme mondial, a rebattu les cartes. Elle a sérieusement ébranlé

Trafic de drogue, prostitution... Le confinement a mis en lumière des activités illégales dans des logements proposés sur la plateforme. Ces dérives ternissent l'image du site, déjà critiqué pour les nuisances que génèrent les locations touristiques.

le modèle économique d'Airbnb qui a récemment procédé au licenciement d'un quart de ses effectifs (1900 salariés sur 7500). Elle a aussi révélé au grand jour toutes ses failles et dérives. «Des Parisiens confinés au quotidien chez eux pendant le Covid se sont aperçus que, dans leur immeuble, des logements loués comme meublés touristiques abritaient des activités illégales liées parfois à la prostitution ou au trafic de drogue», indique à Libération Ian Brossat, adjoint (PCF) à la maire de Paris en charge du logement. Nous recevons des signalements tous les jours.»

## «Défilé de touristes»

Comme dans cette copropriété du Marais, où un ancien local de bureau, donnant sur une cour charmante, «a été transformé en meublé touristique il y a environ deux ans», raconte un habitant des lieux. La propriétaire du local vit à l'étranger et sa locataire sous-loue le studio sur Airbnb. Dès lors, les lieux ont un peu perdu de leur quiétude, comme c'est souvent le cas

studio était devenu un local servant au trafic de drogue, les copropriétaires assistent au bout de cinq jours à l'installation d'un autre couple, au profil encore plus inquiétant. «Ils sont arrivés avec deux chiens d'attaque. Le trafic s'est poursuivi. Tard la nuit, ils lâchaient les animaux dans la cour pour leur permettre de faire leurs besoins.» Se sentant sans doute surveillé, le couple prend la poudre d'es-campette. C'est la police qui viendra forcer la porte et récupérer les chiens. «Par le passé, j'avais écrit à Airbnb pour me plaindre des troubles du voisinage classiques liés au bruit. Je recevais des réponses toutes faites du genre "on a bien pris note de votre message"», témoigne un copropriétaire. Cette fois, en dépit de la gravité des faits, après un bon coup de nettoyage et des menues réparations des dégâts faits par les animaux abandonnés, le studio continue d'être mis en location. Comme si de rien n'était.

## «Gros bras»

Dans d'autres immeubles confrontés à des problèmes graves, des propriétaires ont reçu des réponses stupéfiantes de la plateforme. «Bonjour Michel (1), s'il s'agit d'une urgence ou si vous pensez que votre sécurité personnelle est menacée, contactez immédiatement les services de police ou d'urgence locaux», s'est vu répondre dans un premier temps le copropriétaire d'un immeuble donnant sur le parc des Buttes-Chaumont, témoin de faits de prostitution doublés de menaces. «En avril, un étrange et incessant défilé d'hommes a commencé dans notre résidence. Ils étaient au moins une quinzaine jour et nuit à aller et venir, alors qu'on était au plus fort du confinement, raconte Michel. Deux prostituées avaient pris leurs quartiers dans un studio loué régulière-



Selon la mairie de Paris, les plaintes de copropriétaires se sont multipliées pendant le confinement. PHOTO DAVID THOMSON. PLAINPICTURE

ment depuis deux ans sur Airbnb.» La propriétaire est avertie. Réponse: «Je ne peux pas contrôler qui loue mon studio et ma locataire a le droit de recevoir qui elle veut.» Des habitants de l'immeuble sont alors allés voir les jeunes femmes pour leur demander de cesser leurs activités. «Quelques heures plus tard, ils ont reçu la visite de gros bras qui les ont menacés: "Vous arrêtez de nous emmerder, sinon on vient vous crever"», raconte Michel à Libération. Un autre habitant assure que les deux armoires à glace ont aussi lancé «toi t'es mort» à un voisin très actif pour faire cesser les nuisances. Tout s'est arrêté quand les habitants de l'immeuble ont appelé la police. Le syndic de l'immeuble a signalé les faits au procureur de la République.

## Illusion

L'image d'Airbnb sort ternie de la crise sanitaire qui a révélé au grand jour que des appartements loués par son biais sont utilisés pour des activités illégales. Des faits qui étaient noyés dans la masse quand le tourisme battait son plein. «Nous avons une tolérance zéro pour les activités illégales et nous prenons les mesures nécessaires pour résoudre les problèmes portés à notre attention, y compris la suppression des comptes d'utilisateurs concernés», répond Airbnb, contacté par Libération. L'année dernière, seules 0,05% des réservations ont fait l'objet d'un signalement.»

Mais quelque chose s'est brisé. La communication de la plateforme qui vante toujours l'économie collaborative et les «échanges d'expériences» entre les hôtes et leurs locataires (qui se limite de plus en plus à une remise de clés) ne fait plus illusion. Et la justice, jusqu'ici assez clémente vis-à-vis de la nouvelle économie, commence à fixer des garde-fous. Ainsi, le tribunal de Paris a récemment condamné Airbnb à verser – solidairement – 58 494 euros à une propriétaire dont le studio a été sous-loué illégalement pendant deux ans par sa locataire. La plateforme a fait appel. «On a affaire à des locataires qui n'utilisent pas le logement qu'ils louent pour y vivre, mais pour faire beaucoup d'argent en le sous-louant», pointe M<sup>e</sup> Jonathan Bellaïche, l'avocat du bailleur (lire ci-contre). Dans cette affaire, la locataire payait un loyer de 657 euros par mois pour son studio, et en a tiré un revenu moyen mensuel de 2164 euros pendant les deux ans qu'a duré la sous-location sur Airbnb. ◀

(1) Le prénom a été changé.

## «Responsabiliser les plateformes est fondamental»

**Pour Jonathan Bellaïche, avocat de bailleurs en conflit avec Airbnb, la justice installe peu à peu de nécessaires garde-fous face aux dérives des géants de l'économie numérique.**

Jonathan Bellaïche est avocat au barreau de Paris. Il a notamment défendu les taxis contre Uber. Le 5 juin, il a obtenu la condamnation solidaire d'Airbnb, qui doit indemniser à hauteur de 58 494 euros une propriétaire victime d'une sous-location illégale par le biais de la plateforme. Une somme correspondant au remboursement des sous-loyers encaissés pendant deux ans par sa locataire (51 936 euros) via Airbnb, aux frais de justice engagés (5 000 euros) et aux commissions touchées par la plateforme (1 558 euros).

**En quoi le jugement rendu par le tribunal de Paris le 5 juin est-il important?**

Le juge a considéré qu'Airbnb était responsable des annonces publiées sur son site. Il a estimé que la plateforme n'est pas un simple «hébergeur de contenus» mais un «éditeur de contenus» car elle exerce un rôle actif sur ce qui est mis en ligne. S'il y a une illégalité,

elle doit donc en assumer les conséquences. Je rappelle qu'un locataire n'a pas le droit sous-louer son logement sans l'autorisation écrite de son bailleur. C'est la loi. Or, dans cette affaire, ma cliente n'a jamais donné son accord à une quelconque sous-location. La locataire sous-louait à son insu et Airbnb a laissé le contenu illicite sur son site.

**Quels sont les éléments qui ont amené le juge à considérer qu'Airbnb est un éditeur et non un simple hébergeur de contenus?**

Le juge a constaté qu'Airbnb donne des directives très précises aux utilisateurs qui proposent leur logement à la location: ils doivent accepter les demandes de réservation, éviter les annulations, ils sont tenus de fournir des équipements de base... Le juge a également constaté que la plateforme se réserve la possibilité de supprimer à son «entière discrétion» des annonces qu'elle juge contraires aux conditions générales qu'elle édicte.

**La justice est-elle en train de mettre des garde-fous à la nouvelle économie, dont Uber et Airbnb sont des acteurs?**

En mars 2020, la Cour de cassation a mis un énorme garde-fou en considérant qu'un chauffeur Uber était un salarié dans la mesure où la plateforme fixait à la fois le tarif de la course et les modalités du trajet. En ce qui concerne Airbnb, le 12 septembre 2019, la Cour de cassation a ancré dans le droit qu'un locataire qui sous-loue son logement sans l'accord de son propriétaire doit lui restituer l'argent perçu. Avec le jugement du tribunal de Paris du 5 juin 2020, une nouvelle étape est franchie. Pour se faire indemniser, la propriétaire peut se retourner, à sa convenance, contre sa locataire qui sous-louait illégalement ou contre Airbnb jugé solidairement responsable de cette situation. Cette décision de justice constitue une protection nécessaire pour mettre un terme aux abus commis par l'intermédiaire d'Airbnb. La responsabilisation des plateformes numériques est un enjeu fondamental.

**Airbnb est aussi poursuivi par les hôteliers pour concurrence déloyale...**

Le principal syndicat hôtelier, l'UMIH, a effectivement engagé une procédure devant le tribunal de commerce



DR  
**INTERVIEW**

de Paris. Il considère notamment que des annonces illégales (sous-locations non autorisées, locations de logements au-delà du seuil autorisé de cent vingt jours par an), constituent de la concurrence déloyale. Dans ce dossier, Airbnb a demandé un sursis à statuer (une suspension de l'affaire) dans l'attente d'une décision de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE), qui devra juger si la réglementation française (qui encadre notamment l'activité des locations touristiques pour lutter contre la pénurie de logements locatifs au détriment des parisiens par exemple) est conforme aux directives européennes. Mais l'avocat général de la CJUE a déjà rendu ses conclusions. Il considère que les mesures mises en place dans certaines villes européennes pour encadrer les meublés touristiques et protéger le parc locatif ordinaire sont conformes aux directives de l'Union européenne.

Recueilli par T.S.