24 septembre 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 18-22.142

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2020:C300654

Titres et sommaires

LOIS ET REGLEMENTS - Application dans le temps - Loi de forme ou de procédure - Application immédiate - Domaine d'application - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Compétence du président du tribunal de grande instance - procureur de la République partie jointe - loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016

Les dispositions de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, en ce qu'elles prévoient que le président du tribunal de grande instance, saisi sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, statue sur les conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure, sont d'application immédiate aux instances en cours

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Compétence du président du tribunal de grande instance - procureur de la République partie jointe - loi du 18 novembre 2016 - Application dans le temps

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Affectation à d'autres fins - Violation - Qualité pour s'en prévaloir

L'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, en ce qu'il disposait, dans sa rédaction issue de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, que le président du tribunal de grande instance était saisi sur requête du maire de la commune, doit être interprété comme attribuant qualité pour agir à la commune représentée par son maire

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Chambre d'hôtes - Définition

Ne peut être assimilée à la location de chambres d'hôtes la location d'un logement autonome et indépendant de celui de l'habitant et n'en constituant pas une annexe

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Changement d'affectation des locaux - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Chambre d'hôtes - Définition

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 septembre 2020

Rejet et sursis à statuer

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 654 FS-P+B+I

Pourvoi n° Q 18-22.142

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

M. H... T..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° Q 18-22.142 contre l'arrêt rendu le 4 juillet 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme K... M..., épouse T...,

2°/ à M. H... T...,

tous deux domiciliés [...],

3°/ à M. I... T..., domicilié [...],

4°/ à M. S... F..., domicilié [...], agissant en qualité de liquidateur judiciaire de la société 125 route de Saint-Nom,

5°/ à la ville de Paris, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité place de l'Hôtel de Ville, 75004 Paris,

6°/ au procureur général près la cour d'appel de Paris, domicilié en son parquet général, 34 quai des Orfèvres, 75055 Paris cedex 01,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de Me Laurent Goldman, avocat de M. H... T..., de la SCP Foussard et Froger, avocat de la ville de Paris, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mmes Andrich, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mme Corbel, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la 1. loi, a rendu le présent arrêt ;

Déchéance partielle

1. Il résulte de l'article 978 du code de procédure civile qu'à peine de déchéance du pourvoi, le demandeur à la cassation doit, au plus tard dans le délai de quatre mois à compter du pourvoi, remettre au greffe de la Cour de cassation un mémoire contenant les moyens de droit invoqués contre la décision attaquée.
2. M. T... s'est pourvu en cassation contre Mme K... M..., épouse T..., M. H... T..., M. I... T... et M. F..., ès qualités, mais son mémoire n'est pas dirigé contre ceux-ci.
3. Il y a lieu, dès lors, de constater la déchéance du pourvoi en tant qu'il est dirigé contre eux.

Exposé du litige

Faits et procédure

4. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 juillet 2018), les 7 et 15 juin 2016, le procureur de la République près le tribunal de grande instance de Paris a assigné en référé M. T..., locataire à Paris d'une maison située en fond de cour d'un immeuble, ainsi que d'un appartement situé dans l'immeuble, en paiement d'une amende civile sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, pour avoir loué l'appartement de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7 du même

code.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Motivation

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le deuxième moyen et sur le troisième moyen, pris en sa première branche, réunis

Enoncé du moyen

6. M. T... fait grief à l'arrêt de se prononcer en l'absence du ministère public lors de l'audience et de déclarer la ville de Paris recevable en son intervention volontaire, alors :

« 1°/ que le ministère public est tenu d'assister à l'audience lorsqu'il est partie principale ; que l'arrêt attaqué, qui ne mentionne pas que le ministère public, qui était titulaire de l'action à la date à laquelle elle a été introduite, et ainsi partie principale, était présent à l'audience, a été rendu en violation de l'article 431 du code de procédure civile ;

2°/ que la loi nouvelle qui modifie la titularité d'une action en justice est sans effet sur celles qui sont en cours ; qu'en se fondant, pour déclarer recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris et sanctionner à sa demande M. T..., sur la circonstance inopérante qu'était applicable aux procédures en cours la loi du 18 novembre 2016, qui a attribué au maire de la commune, en lieu et place du procureur de la République, la titularité de l'action prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé ce texte et l'article 2 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

7. Les dispositions de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, en ce qu'elles confèrent qualité au maire de la commune pour saisir le président du tribunal de grande instance en cas de violation des règles sur le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, revêtent le caractère d'une loi de procédure et sont, à ce titre, d'application immédiate aux instances en cours (3e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-24.474, publié).

8. Elles le sont donc également en ce qu'elles prévoient que le président du tribunal de grande instance statue sur

conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure.

9. Il en résulte, d'une part, que le ministère public, devenu partie jointe à compter de l'entrée en vigueur de ces dispositions, n'était pas tenu, conformément à l'article 431 du code de procédure civile, d'assister à l'audience qui s'est tenue en appel le 30 avril 2018, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la ville de Paris avait qualité à agir.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le troisième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

11. M. T... fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris, alors :

« 1°/ que, dans sa rédaction applicable à la cause, l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation donnait qualité pour agir au maire de la commune dans laquelle était situé le local irrégulièrement transformé ; qu'en déclarant cependant recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris, la cour d'appel a violé l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que sort des limites du litige le juge qui, saisi de l'intervention volontaire d'une commune, la regarde comme celle de son maire ; qu'en retenant, pour la dire recevable, que l'intervention volontaire de la Ville de Paris, représentée par sa maire, devait être comprise comme l'intervention volontaire de cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

12. L'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 18 novembre 2016, disposait que le président du tribunal de grande instance était saisi « sur requête du maire de la commune dans laquelle était situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat ».

13. Ce texte ne précisait pas à quel titre le maire, qui peut agir en tant qu'organe exécutif du conseil municipal ou au titre de ses pouvoirs propres, était ainsi désigné.

14. Compte tenu de leur imprécision, ces dispositions doivent être interprétées à la lumière de la loi du 23 décembre 2018 qui a remplacé « maire de la commune » par « commune » et a supprimé de ce texte la référence au maire.

15. Il en résulte que l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable au litige, doit être interprété comme conférant qualité pour agir à la commune représentée par son maire.

16. La cour d'appel a constaté que la ville de Paris, représentée par son maire, est intervenue volontairement.

17. Il en résulte que l'intervention volontaire de la ville de Paris, prise en la personne de son maire, était recevable.

18. Par ce motif de pur droit, substitué à celui-ci critiqué, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, la décision se trouve légalement justifiée.

Moyens

Sur le quatrième moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

19. M. T... fait grief à l'arrêt de dire qu'il a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, alors :

« 1°/ que les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ; qu'en jugeant, pour refuser à M. T... le bénéfice du régime des chambres d'hôtes, que cette activité ne pouvait, en milieu urbain, être exercée dans un local annexe à l'habitation du loueur, sauf à démontrer que l'hôte est locataire ou propriétaire de la totalité de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme ;

2°/ que la cour d'appel qui, après avoir relevé que l'action dont elle était saisie avait été introduite par actes des 7 et 15 juin 2016 et que M. T... avait déclaré le 20 novembre 2015 en mairie son activité de chambre d'hôtes, c'est-à-dire antérieurement à l'introduction de l'instance, a néanmoins retenu que la déclaration était postérieure à l'introduction de l'instance, a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme. »

Motivation

Réponse de la Cour

20. L'article L. 324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme « des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »

21. La location de chambres d'hôtes ne saurait être assimilée à la location d'un logement autonome et indépendant de celui de l'habitant et n'en constituant pas une annexe.

22. Ayant relevé que M. T... habitait la maison du fond de cour de l'immeuble et non l'appartement du 3e étage qu'il laissait en son intégralité à l'usage des sous-locataires, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant critiqué par la seconde branche, en a déduit, à bon droit, que le régime des chambres d'hôtes n'était pas applicable et que la location de cet appartement était soumise aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

23. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Sur le quatrième moyen, pris en ses troisième à sixième branches, et sur le cinquième moyen, réunis

Enoncé du moyen

24. M. T... fait grief à l'arrêt de dire qu'il a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et de le condamner au paiement d'une amende de 25 000 euros, alors :

« 1°/ que, en tout état de cause, les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, la nécessité d'un régime d'autorisation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si cette restriction à la libre prestation de service était justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, l'objectif poursuivi ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si l'objectif poursuivi par ces dispositions ne pouvait pas être réalisé par une mesure moins contraignante, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°/ que les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus et objectifs ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui regarde comme constitutif d'un changement de destination soumis à autorisation le fait de louer un « local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », dont la mise en oeuvre ne dépend pas de critères clairs, non ambigus et objectifs, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 10, paragraphes 1 et 2, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance, transparents et accessibles ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il résulte de l'article L. 631-7-1 du même code que les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations nécessaires sont « fixées par une délibération du conseil municipal », au regard des « objectifs de mixité sociale » et en fonction notamment des « caractéristiques des marchés de locaux d'habitation » et de « la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements », la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne ;

5°/ que le juge qui prononce l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation doit motiver sa décision au regard des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation personnelle de son auteur, en tenant compte de ses ressources et de ses charges ; qu'en condamnant M. T... au paiement d'une amende civile de 25 000 euros, sans s'expliquer sur les circonstances de l'infraction, la personnalité de son auteur et sa situation personnelle, notamment ses ressources et charges, la cour d'appel a violé les articles 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et 455 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

25. La Cour de cassation a, par deux arrêts (3e Civ., 15 novembre 2018, pourvoi n° 17-26.156 ; 3e Civ., 15 novembre 2018, pourvoi n° 17-26.158), renvoyé à la Cour de justice de l'Union européenne les questions préjudicielles suivantes :

1°/ La directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006, eu égard à la définition de son objet et de son champ d'application par ses articles 1 et 2, s'applique-t-elle à la location à titre onéreux, même à titre non professionnel, de manière répétée et pour de courtes durées, d'un local meublé à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du loueur, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, notamment au regard des notions de prestataires et de services ?

2°/ En cas de réponse positive à la question précédente, une réglementation nationale, telle que celle prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, constitue-t-elle un régime d'autorisation de l'activité susvisée au sens des articles 9 à 13 de la directive 2006/123 du 12 décembre 2006 ou seulement une exigence soumise aux dispositions des articles 14 et 15 ?

Dans l'hypothèse où les articles 9 à 13 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 sont applicables :

3°/ L'article 9 sous b) de cette directive doit-il être interprété en ce sens que l'objectif tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location constitue une raison impérieuse d'intérêt général permettant de justifier une mesure nationale soumettant à autorisation, dans certaines zones géographiques, la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ?

4°/ Dans l'affirmative, une telle mesure est-elle proportionnée à l'objectif poursuivi ?

5°/ L'article 10, paragraphe 2, sous d) et e) de la directive s'oppose-t-il à une mesure nationale qui subordonne à autorisation le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation "de manière répétée", pour de "courtes durées", à une "clientèle de passage qui n'y élit pas domicile" ?

6°/ L'article 10, paragraphe 2, sous d) à g) de la directive s'oppose-t-il à un régime d'autorisation prévoyant que les conditions de délivrance de l'autorisation sont fixées, par une délibération du conseil municipal, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements ?

26. Au regard des questions préjudicielles précitées, la décision de la Cour de justice de l'Union européenne à intervenir est de nature à influencer sur la solution de ces moyens.

27. Il y a lieu, dès lors, de surseoir à statuer sur ces griefs jusqu'au prononcé de celle-ci.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CONSTATE la déchéance du pourvoi, en ce qu'il est dirigé contre Mme K... M..., épouse T..., M. H... T..., M. I... T... et M. F...,
ès qualités ;

REJETTE les trois premiers moyens et le quatrième moyen, en ses première et deuxième branches, du pourvoi ;

SURSOIT à statuer sur le quatrième moyen, pris en ses troisième à sixième branches, et sur le cinquième moyen du pourvoi jusqu'au prononcé de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne dans les affaires C-724/18 et C-727/18 ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du 19 janvier 2021 ;

Réserve les dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Laurent Goldman, avocat aux Conseils, pour M. H... T...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. T... fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué en référé ;

ALORS QUE l'article 59 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, applicable aux procédures en cours lors de son entrée en vigueur, a donné compétence au président du tribunal, statuant en la forme des référés, pour prononcer les sanctions prévues à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en confirmant l'ordonnance de référé rendue le 27 janvier 2017 par un juge incompetent, la cour d'appel a violé l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable à l'espèce.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

M. T... fait grief à l'arrêt attaqué de s'être prononcé en l'absence du ministère public lors de l'audience ;

ALORS QUE le ministère public est tenu d'assister à l'audience lorsqu'il est partie principale ; que l'arrêt attaqué, qui ne mentionne pas que le ministère public, qui était titulaire de l'action à la date à laquelle elle a été introduite, et ainsi partie principale, était présent à l'audience, a été rendu en violation de l'article 431 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

M. T... fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la ville de Paris recevable en son intervention volontaire, d'avoir constaté une infraction de sa part aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, de l'avoir condamné au paiement d'une amende civile de 25.000 euros et d'avoir, sous astreinte, ordonné le retour du bien à l'habitation ;

AUX MOTIFS QUE l'intervention volontaire de la ville de Paris représentée par Mme le Maire de cette ville, qui doit être comprise comme l'intervention volontaire de cette dernière, est recevable ; qu'en effet, en vertu de la modification apportée à l'article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation par la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 dont les dispositions de procédure sont application immédiate, celle-ci a qualité pour demander au président du tribunal de grande instance de prononcer l'amende prévue en cas de violation de l'article L 631-7 code de la construction et de l'habitation et cette modification est applicable aux procédures en cours ;

1°) ALORS QUE la loi nouvelle qui modifie la titularité d'une action en justice est sans effet sur celles qui sont en cours ; qu'en se fondant, pour déclarer recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris et sanctionner à sa demande M.

T..., sur la circonstance inopérante qu'était applicable aux procédures en cours la loi du 18 novembre 2016, qui a attribué au maire de la commune, en lieu et place du procureur de la République, la titularité de l'action prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé ce texte et l'article 2 du code civil ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, dans sa rédaction applicable à la cause, l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation donnait qualité pour agir au maire de la commune dans laquelle était situé le local irrégulièrement transformé ; qu'en déclarant cependant recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris, la cour d'appel a violé l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE sort des limites du litige le juge qui, saisi de l'intervention volontaire d'une commune, la regarde comme celle de son maire ; qu'en retenant, pour la dire recevable, que l'intervention volontaire de la ville de Paris, représentée par sa maire, devait être comprise comme l'intervention volontaire de cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

M. T... fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté une infraction de sa part aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, de l'avoir condamné au paiement d'une amende civile de 25.000 euros et d'avoir, sous astreinte, ordonné le retour du bien à l'habitation ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article L 631-7, précité, le fait de louer, à Paris, un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes périodes à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement de destination qui doit être soumis à une autorisation préalable ; que l'article L. 631-7-1 A du même code apporte une atténuation à la portée de ce principe en énonçant que, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; que l'article L. 651-2 dudit code, dans sa version applicable aux faits, dispose que toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros, prononcée par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble statuant en référé ; que cet article prévoit également que le produit de cette amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble et que le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe ; que ces dispositions ont pour objectif de lutter contre la pénurie de locaux offerts à la location aux individus et aux familles cherchant à se loger dans les zones géographiques concernés ; que M. H... T... ne conteste pas louer l'appartement du 3ème étage de l'immeuble qui lui a été donné à bail d'habitation par la SCI 125 route de Saint Nom le 26 mai 2012, mais soutient qu'il y exerce une activité déclarée en Mairie depuis le 20 novembre 2015, de chambre d'hôtes ; que l'article L. 324-3 du code du tourisme dispose que "Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations" ; que les articles D. 324-13 et D. 324-14 du décret du 3 août 2007 précisent la définition législative en ce que l'activité de location de chambres d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, et que chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un WC et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité ; que la Réponse Ministérielle n° 11700 fournit encore une précision sur la définition de la chambre d'hôtes qui, ainsi que l'indique la loi, doit se situer chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe et permet ainsi aux agriculteurs de créer des chambres d'hôtes dans les bâtiments annexes à leur résidence que constituent, entre autres, les granges ; que M. H... T... se domicilie [...] ; qu'il résulte de la procédure initiée par les consorts T... à l'encontre de M. H... T... le 12 octobre 2015 devant le tribunal d'instance de Paris 8ème arrondissement que celui-ci occupe la maison du fond de cour de cet immeuble et non l'appartement du 3ème étage ; que d'ailleurs les annonces publiées sur le site AirBNB concernent l'appartement en son entier présentant une capacité d'hébergement de 16 personnes ; que si M. H... T... soutient qu'il se domicilierait à la fois dans la maison fond de cour et dans l'appartement du 3ème étage, force est de constater qu'il ne réside pas dans l'appartement du 3ème étage qu'il laisse en son intégralité à l'usage des sous-locataires ; que M. T... estime que cet usage ne serait pas contraire aux dispositions précitées sur les chambres d'hôtes dès lors que la Réponse Ministérielle qu'il invoque autoriserait l'exercice

de l'activité dans un bâtiment annexe ; que toutefois, il est manifeste que cette exception a été envisagée pour permettre aux exploitants agricoles ou propriétaires de ferme de louer des chambres d'hôtes dans les différents corps de bâtiment de leur tènement et que son application en milieu urbain ne peut donc pas être revendiquée sur ce seul fondement ; qu'il s'en déduit que, nonobstant la déclaration d'une activité de location de chambres d'hôtes en mairie par M. H... T..., au demeurant postérieure à l'introduction de la présente instance, les locations litigieuses sont soumises aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation précitées, applicables aux locaux destinés à l'habitation, y compris inclus dans un bail commercial, si tant est que l'appelant en soit bénéficiaire, ainsi qu'il l'invoque dans ses écritures ; qu'il importe donc peu que M. H... T... ait entendu se soumettre aux critères exigés par le code du tourisme, dès lors que les locations en cause ne concernent pas des chambres situées chez l'habitant mais l'ensemble de l'appartement non occupé par M. H... T... à titre principal ; qu'il s'ensuit que Mme le Maire de Paris et M. le Procureur Général sont fondés à soutenir que M. H... T... a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et à réclamer l'application de la sanction prévue à l'article L. 651-2 du même code ;

1°) ALORS QUE les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ; qu'en jugeant, pour refuser à M. T... le bénéfice du régime des chambres d'hôtes, que cette activité ne pouvait, en milieu urbain, être exercée dans un local annexe à l'habitation du loueur, sauf à démontrer que l'hôte est locataire ou propriétaire de la totalité de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme ;

2°) ALORS QUE la cour d'appel qui, après avoir relevé que l'action dont elle était saisie avait été introduite par actes des 7 et 15 juin 2016 et que M. T... avait déclaré le 20 novembre 2015 en mairie son activité de chambre d'hôtes, c'est-à-dire antérieurement à l'introduction de l'instance, a néanmoins retenu que la déclaration était postérieure à l'introduction de l'instance, a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme ;

3°) ALORS QUE, en tout état de cause, les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, la nécessité d'un régime d'autorisation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si cette restriction à la libre prestation de service était justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4°) ALORS QUE les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, l'objectif poursuivi ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si l'objectif poursuivi par ces dispositions ne pouvait pas être réalisé par une mesure moins contraignante, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

5°) ALORS QUE les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus et objectifs ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui regarde comme constitutif d'un changement de destination soumis à autorisation le fait de louer un « local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile », dont la mise en oeuvre ne dépend pas de critères clairs, non ambigus et objectifs, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 10, paragraphes 1 et 2, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

6°) ALORS QUE les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir

d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance, transparents et accessibles ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il résulte de l'article L. 631-7-1 du même code que les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations nécessaires sont « fixées par une délibération du conseil municipal », au regard des « objectifs de mixité sociale » et en fonction notamment des « caractéristiques des marchés de locaux d'habitation » et de « la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements », la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

M. T... fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamné au paiement d'une amende civile de 25.000 euros ;

AUX MOTIFS QU'il appartient au juge des référés de fixer le montant de cette sanction dans la limite prévue par ce texte en fonction des circonstances de l'affaire en examen ; que le procès verbal dressé le 5 septembre 2016 par Maître H... N..., huissier de justice, relève que M. H... T... est membre du site airbnb depuis 2013 et que 327 commentaires sont attachés à sa page de publication ; que les dernières réservations ont été effectuées 5 jours avant le constat et que parmi les 327 commentaires, 6 concernent la période de juillet/août 2016 ; que l'appartement est indiqué comme étant disponible pour les mois de septembre à décembre 2016 ; que les commentaires des touristes ayant occupé l'appartement pour de courtes périodes versés aux débats démontrent que l'appartement n'a pas uniquement servi à accueillir des "amis" de M. H... T..., ainsi que se sont présentées les personnes trouvées par les services de la Mairie à l'occasion de leur visite du 4 décembre 2015 ; que les services de la mairie de Paris ont procédé à des contrôles et des copies d'écran de l'annonce pour la période de juin, juillet, août et septembre 2017 établissant que l'annonce est restée active, pour la location de l'ensemble de l'appartement et pour de courtes durées et donnant lieu à un constat de poursuite d'infraction du 12 octobre 2017 ; que la cour relève que si le petit-déjeuner est désormais proposé, les frais de ménage sont facturés alors que ce coût doit être inclus dans le prix de la location d'une chambre d'hôtes : qu'enfin le constat du 2 octobre 2015 précise que la location, qui concerne le logement entier pour 16 voyageurs, comprenant 3 chambres et 10 lits, est proposée à un prix de 750 euros pour une nuit et de 3 000 euros pour la semaine et de 11 000 euros pour le mois ; que c'est donc à juste titre que, dans ces circonstances, le premier juge a condamné M. H... T... au paiement d'une amende civile de 25 000 euros et ordonné le retour à l'habitation de l'appartement sous astreinte ;

ALORS QUE le juge qui prononce l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation doit motiver sa décision au regard des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation personnelle de son auteur, en tenant compte de ses ressources et de ses charges ; qu'en condamnant M. T... au paiement d'une amende civile de 25.000 euros, sans s'expliquer sur les circonstances de l'infraction, la personnalité de son auteur et sa situation personnelle, notamment ses ressources et charges, la cour d'appel a violé les articles 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et 455 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris a3
4 juillet 2018 (n°17/02869)

Textes appliqués

Article L. [651-2](#) du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 du code civil..

Article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016..

Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Article L. 324-3 du code du tourisme.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 17-24.474, Bull. 2019, (rejet).

3e Civ., 15 janvier 2003, pourvoi n° 01-03.076, Bull. 2003, III, n° 8 (cassation).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-09-2020
- Cour d'appel de Paris A3 04-07-2018