

4 juillet 2018

Cour d'appel de Paris

RG n° 17/02869

Pôle 1 – Chambre 3

Texte de la décision

Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL L...

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 4 JUILLET 2018

(n° 404 , 15 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 17/02869

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 27 Janvier 2017 -Président du TGI de PARIS - RG n° 16/57176

APPELANT

Monsieur Patrice X...

[...]

né le [...] à Paris (75008)

Représenté par Me Galina Y... de la SELARL OOLITH, avocat au barreau de PARIS, toque : C1473

assisté de Me Océanne H..., avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMES

Madame Brigitte Z... épouse X...

[...]

née le [...] à [...]

[...]

né le [...] à BOULOGNE BILLANCOURT

Monsieur Arnault X...

[...]

né le [...] à PARIS 08

Représentés et assistés de Me Michel A..., avocat au barreau de PARIS, toque : C0104

Maître Béatrice I... Es qualité de « Administrateur judiciaire » de la « SCI 125 ROUTE DE SAINT NOM »

[...]

assignée à tiers présent le 4 août 2017

Maître Gilles B... Es qualité de « Mandataire judiciaire » de la « SCI 125 ROUTE DE SAINT NOM »

[...]

94210 La-Varenne-St-Hilaire/France

assigné à personne morale le 7 août 2017

INTERVENANTE FORCEEE

Commune LA VILLE L... prise en la personne de Madame le maire Anne C...

[...]

Représentée par Me Bruno J... ET ASSOCIE, avocat au barreau de PARIS, toque : R079

EN PRESENCE DE

MONSIEUR LE PROCUREUR GENERAL - SERVICE CIVIL

[...]

l'affaire a été communiquée au ministère public qui a fait connaître son avis par écrit

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 30 Z... 2018, en audience publique, devant la Cour composée de:

Mme Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre

M. Renaud SORIEUL, Président de chambre

Mme Christina D... DA SILVA, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Mme Véronique COUVET

ARRET :

- PAR DEFAULT

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Martine ROY-ZENATI, Première Présidente de chambre et par Véronique COUVET, Greffière

Le 15 mars 2006, la SCI 125 Route de Saint Nom a fait l'acquisition d'un hôtel particulier d'une superficie totale de 400 m² [...].

Le capital social de la SCI est réparti entre M. E... X..., Mme Brigitte X... et MM. Arnault et Patrice X....

Par ordonnance du 5 novembre 2015, le juge des référés du tribunal de grande instance L... a, à la demande de Mme Brigitte X... et de MM. Arnault et E... X..., désigné un administrateur de la SCI 125 route de Saint Nom en raison de la

mésentente entre les associés paralysant son fonctionnement.

Par jugement du 4 août 2016 le tribunal de grande instance L... a ouvert une procédure de redressement judiciaire de la SCI et nommé Maître Béatrice I... en qualité d'administrateur et Maître Gilles B... en qualité de mandataire judiciaire.

Le 18 novembre 2015, deux contrôleurs assermentés de la Ville L... ont effectué une première visite de contrôle, dans l'appartement situé au 3ème étage de l'immeuble situé au [...].

Mme Brigitte X... a transmis la justification des démarches entreprises par la société [...] pour mettre fin aux locations de courtes durées faites par M. Patrice X... au sein de l'appartement du 3ème étage.

Cette dernière a également indiqué que M. Patrice X... ne logeait pas dans l'appartement du 3ème étage mais dans la maison en fond de cour de l'immeuble situé à la même adresse.

A cet effet elle a produit une ordonnance de référé du tribunal d'instance de [...] rendue le 15 décembre 2015 ordonnant son expulsion.

Un nouveau contrôle a été effectué par un agent assermenté de la ville L... le 4 décembre 2015, lequel a constaté la présence d'une personne étrangère et s'est vu confirmé par les occupants des logements voisins que les locations de courtes durées continuaient au sein de l'appartement du 3ème étage.

Par actes des 7 et 15 juin 2016, le Procureur de la République près le tribunal de grande instance L... a fait assigner à heure indiquée la société [...], représentée par son administrateur, Maître Béatrice I..., et M. Patrice X... devant le juge des référés du tribunal de grande instance L....

Mme Brigitte Z... épouse X..., M. E... X... et M. Arnault X... sont intervenus volontairement aux débats.

Par ordonnance du 17 novembre 2016, le juge des référés a ordonné à M. Patrice X..., la communication sous astreinte du relevé locatif recensant les locations effectuées dans l'appartement se trouvant au [...] tel qu'il figure sur son compte Airbnb.

Par ordonnance du 27 janvier 2017, le juge des référés du tribunal de grande instance L... a :

- déclaré Mme Brigitte Z..., épouse X..., M. E... X... et M. Arnault X..., recevables en leur intervention volontaire,

- déclaré le procureur de la République recevable en sa demande,

- constaté que M. Patrice X... a enfreint depuis juillet 2014 les dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation,

- condamné en conséquence M. Patrice X... au paiement d'une amende civile d'un montant de 25 000 euros pour la mise en location de courte durée sans autorisation de l'appartement dont il est locataire, situé au troisième étage de l'immeuble sis [...],

- ordonné le retour à l'habitation de cet appartement, sous astreinte provisoire de 300 euros par jour durant trois mois, passé un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et s'est réservé la liquidation de l'astreinte,

- condamné M. Patrice X... aux dépens,

- rejeté toute demande plus ample ou contraire.

Par déclaration du 6 février 2017, M. Patrice X... a interjeté appel de cette ordonnance.

Par ses conclusions transmises le 29 mars 2018, M. Patrice X... demande à la cour de :

- Le juger recevable et bien fondé en son appel,

- Réformer le jugement de première instance et statuant à nouveau en fait et en droit :

Sur l'irrecevabilité de l'intervention volontaire :

- Constater que l'intervention volontaire des consorts X... est irrecevable pour défaut de qualité à agir,

- Constater que la présente action a été intentée par le ministère public sur le fondement de l'article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation (tel que cela ressort de son acte introductif d'instance),
- Constater que de cette disposition légale, il ressort que seul le ministère public peut être à l'origine d'une telle action et d'une telle demande,
- Constater que c'est la raison pour laquelle la juridiction de céans est saisie exclusivement par le ministère public dans ce type d'affaires,
- Constater que le texte n'utilise pas l'adverbe « notamment » ce qui démontre la volonté du législateur de réserver cette action au ministère public,
- Constater que cette situation est cohérente dans la mesure où, la juridiction de céans saisie à la requête du Ministère Public ne doit pas servir à régler les intérêts purement privés entre bailleur ' locataire (pour lesquels il existe une compétence exclusive en faveur du tribunal d'instance) et les dissensions entre associés d'une société (lesquelles doivent être tranchées par la juridiction du fond),

En conséquence :

- Juger irrecevables les consorts X... dans leur intervention volontaire pour défaut de qualité à agir, la présente action étant réservée à une personne déterminée à savoir le ministère public,
- Constater que les consorts X... ne justifient d'aucun intérêt à agir dans la présente instance et pour cause,
- Constater que les consorts X... sont animés exclusivement par un esprit de vengeance à l'égard de leur fils et frère en guise de représailles pour les actions que ce dernier n'a eu d'autre choix que d'intenter à leur encontre, outre leur volonté à tout prix de vouloir vendre l'hôtel particulier (propriété de la société [...]) dans lequel se trouve l'appartement du 3ème étage) et empêcher par la même occasion M. Patrice X... de continuer à pratiquer son activité de chambre d'hôtes,

En conséquence :

- Juger irrecevables les consorts X... dans leur intervention volontaire pour défaut de qualité à agir,

Sur le fond :

- Constater qu'il remplit les sept critères (l'appartement est meublé, constitue sa résidence qu'elle soit considérée à titre principale ou secondaire étant sans incidence, la location est destinée à des touristes pour une nuitée minimum, à titre onéreux, avec la fourniture d'un petit déjeuner, M. Patrice X... ayant régularisé une déclaration en mairie et est inscrit au RCS depuis 2013 comme exerçant cette activité), justifiant qu'il exerce bien une activité de chambres d'hôtes soumise à un régime déclaratif et non pas d'autorisation préalable,

- Constater que le fait qu'il occupe également la maison fond de cour est sans incidence dans la mesure où, l'activité de chambre d'hôtes peut être exercée dans le même corps de bâtiment ou un bâtiment annexe comme c'est le cas en l'espèce,

- Constater qu'il est titulaire d'un bail mixte à usage commercial et d'habitation portant de manière indivisible sur la maison fond de cour, l'appartement du 3ème étage et le studio cour,

- Constater qu'il a été autorisé par le bailleur à pratiquer cette activité de sous-location,

- Constater que le ministère public ne démontre pas que les sous locations qui y seraient pratiquées seraient illicites,

- Constater que les rapports établis par les services de la mairie L... l'ont été sur la base des déclarations et pièces émises par ses parents dont il est acquis qu'ils sont dénués de toute impartialité,

- Constater qu'il existe, en effet, d'importantes dissensions entre lui même et les membres de sa famille M. E... et Mme Brigitte X... ainsi que M. Arnault X...,

- Constater qu'il a introduit plusieurs actions judiciaires à l'encontre de ses parents en leurs qualités d'associés majoritaires de la société [...] pour faire respecter ses droits les plus légitimes en raison notamment des détournements de fonds pratiqués par le groupe majoritaire :

Constater qu'une expertise comptable judiciaire a été ordonnée, par ordonnance de référé du 6 novembre 2015 à sa requête et ce, malgré une vive opposition du groupe majoritaire,

Constater que le Procureur de la République et les services de la mairie L... ont été manipulés par le groupe majoritaire dans une intention de lui nuire,

Constater qu'il fait l'objet d'un véritable acharnement de la part de sa famille,

Constater que pour tenter d'arriver à leurs fins, le groupe majoritaire a imaginé se servir du procureur de la République afin qu'une amende soit prononcée à son encontre,

Constater que le ministère public est défaillant dans la charge de la preuve qui lui incombe,

Constater que la demande du ministère public portant sur un retour à l'habitation est sans objet puisqu'il n'a jamais cessé d'y résider à titre de résidence principale et qu'il n'est pas en tout état de cause soumis à ce régime,

Constater que la notion de chambres d'hôtes recouvre l'ensemble des chambres situées dans des locaux dont jouit l'habitant principal étant précisé que les locaux peuvent également se trouver à proximité de l'habitation principale de l'habitant c'est-à-dire soit dans sa résidence (principale ou secondaire) qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe,

En conséquence,

- Dire qu'il exerce une activité de chambre d'hôtes dans l'appartement du 3ème étage situé au [...] situé dans le 8ème arrondissement,

- Dire qu'il est sans incidence que l'appartement du 3ème étage constitue sa résidence principale ou secondaire,

- Dire que l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas au présent litige du fait de son activité de chambre d'hôtes,

- Dire et juger qu'il exerce son activité de chambre d'hôtes en toute légalité, ce dernier justifiant notamment d'un bail d'habitation, d'une autorisation écrite du bailleur et d'une déclaration d'activité de chambres d'hôtes en mairie,

A titre très subsidiaire :

- Constater que si l'appartement du 3ème étage n'est pas considéré comme étant sa résidence, c'est que la juridiction de céans considère que l'usage de cet appartement est à caractère commercial,

- Constater que l'immeuble du [...] dispose d'une affectation de commercialité à hauteur de 90 m² sans que cette affectation soit précisée,

- Constater que tous les autres lots sont occupés à titre d'habitation ou s'ils sont actuellement inoccupés, ils l'étaient lors de leur dernière occupation,

- Constater que l'appartement du 3ème étage et la maison fond de cour présentent la même superficie (90 m²) et sont situés tous deux dans le même arrondissement à savoir le 8ème arrondissement,

- Constater qu'aucun grief ne peut lui être fait quant au fait qu'il n'aurait pas régularisé une autorisation préalable à la mairie L... en ce que ce dernier croit légitimement être soumis au régime des chambres d'hôtes et avoir accompli toutes les formalités pour ce faire,

En conséquence,

- Débouter le ministère public et les consorts X... de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

A titre reconventionnel :

- Constater que le contexte et les motifs de l'intervention volontaire des consorts X... caractérisent parfaitement l'abus de

droit de ces derniers,

- Constater l'existence de dissensions entre associés de la société [...] entre d'un côté le groupe majoritaire (constitué par les parents M. E... et Mme Brigitte X... et leur fils M. Arnault X...) et l'associé minoritaire (M. Patrice X...),

- Constater que ces dissensions sont nées notamment des actions intentées par lui en raison des graves fautes de gestion commises notamment par l'ancienne gérante de droit, Brigitte X... au sein de la société [...] du groupe majoritaire à vouloir vendre l'hôtel particulier situé au [...] afin de se voir rembourser ses comptes courants d'associés inscrits fictivement dans les documents comptables de la société [...],

- Constater que ce n'est donc qu'en guise de représailles et afin d'empêcher leur fils et frère de poursuivre son activité de chambre d'hôtes que le groupe majoritaire a imaginé instrumentaliser et manipuler les services de la mairie et M. le Procureur de la République,

- Constater qu'il est donc acquis que le groupe majoritaire est à l'origine de cette action avec un objectif précis qui est celui de lui nuire et de servir leurs intérêts purement privés,

- Constater que les consorts X... ont communiqué et produit des faux n'hésitant pas à commettre l'infraction de tentative d'escroquerie au jugement,

- Constater que les artifices employés sont particulièrement graves,

- Constater que ces éléments démontrent la parfaite désinvolture des consorts X... lesquels sont à l'origine de cette procédure,

- Constater qu'il démontre ainsi que le groupe majoritaire est fautif de porter des accusations graves et d'avoir instrumentalisé les services de la Mairie L... et M. le procureur de la République et avoir ainsi fait perdre beaucoup de temps et d'argent aux uns et aux autres et au premier chef à la juridiction de céans ainsi qu'à lui-même,

- Constater qu'il convient donc de sanctionner fermement ces détournements de l'action judiciaire,

- Constater que les consorts X... ont fait preuve d'une totale duplicité tant à son égard mais également de la juridiction des référés,

- Constater que la procédure initiée lui cause nécessairement un préjudice en raison de l'atteinte portée à son image (vis-à-vis notamment de l'Expert-comptable judiciaire Pinard et de l'administrateur judiciaire Maître F... - Gaffié), outre le stress et les frais engagés,

En conséquence,

- Condamner les consorts X... à lui payer la somme de 250 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- Débouter le ministère public et les consorts X... de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions.

Il fait valoir que :

- l'intervention volontaire des consorts X... est irrecevable pour défaut de qualité à agir,

- exerçant une activité de chambre d'hôtes, il n'est pas soumis au régime d'autorisation préalable prévu par l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Par ailleurs, s'agissant de la location de la maison en fond de cour, il lui est tout à fait possible d'exercer son activité de chambre d'hôtes en séjournant dans le même corps du bâtiment ou d'un bâtiment annexe situé à proximité de sa propriété.

Enfin, il produit aux débats l'autorisation du bailleur représenté par le gérant, M. Arnault X..., pour pratiquer cette activité de sous-location et a régularisé une déclaration d'activité de chambres d'hôtes, de sorte qu'il l'exerce en toute légalité ;

- il est titulaire d'un bail mixte commercial et d'habitation portant de manière indivisible sur la maison fond de cour, l'appartement du 3ème étage et un studio conformément au bail du 5 novembre 2009 ;

- il n'a commis aucune violation de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

- Les pièces fournies par les consort X... sont dénuées de force probante au regard de l'article 9 du code de procédure civile :

Le courriel de M. Erik G... adressé à la mairie L... le 8 novembre 2015 est un témoignage de complaisance,

Le contrat de location du 26 mai 2012 fourni par Mme Brigitte X... sur l'appartement du 3ème étage est un faux,

Le rapport de signalement du 18 novembre 2015 et celui du 4 décembre 2015 font ressortir de nombreuses incohérences ainsi qu'une absence de constatation de la présence de sous-locataires dans l'appartement litigieux,

Le PV de constat d'huissier est dépourvu de force probante, l'huissier étant intervenu dans les locaux d'un tiers et sans autorisation judiciaire,

S'agissant du courrier de la mairie L... du 25 novembre 2015, le délai de 15 jours n'a pas été respecté et a été adressé à Mme Brigitte X..., qui n'était plus gérante à la date de son envoi, ce dont était parfaitement informée la mairie L...,

Mme Brigitte X... a agi à l'encontre de son fils tout en ayant commis des fautes de gestion,

La pièce n°18 produite par le ministère public serait un recueil de commentaires rédigé principalement en langue anglaise et allemande,

S'agissant de l'assignation du ministère public, c'est sur la base de simples allégations mensongères soutenues par le groupe majoritaire que la présente action a été intentée à son encontre ;

- Les consorts X... font preuve de mauvaise foi en soutenant devant le premier juge que l'ancienne gérante lui aurait demandé de cesser son activité de chambres d'hôtes.

En effet, l'annexe figurant sur bail d'habitation est un faux, produit par le groupe majoritaire et communiqué aux services de la mairie L....

Par ses conclusions transmises le 22 janvier 2018, M. E... X..., M. Arnault X... et Mme Brigitte X... demandent à la cour de :

Vu l'article 330 du code de procédure civile, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation, les articles D 324-13 et D 314-14 du code du tourisme et l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation,

- Juger que Patrice X... n'a pas respecté les dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation et ceci, quelque soit le bail dont il tente de se prévaloir,

- Confirmer l'ordonnance dont appel en toutes ses dispositions, exception faite de la décision prise à propos de l'application de l'article 700 du code de procédure civile,

- Statuer sur l'amende à mettre à la charge de M. Patrice X..., comme demandée par la Mairie de Paris, retenant la volonté délibérée et persistante de Patrice X... de contrevenir aux règles applicables,

- Condamner M. Patrice X... au paiement d'une somme de 7200 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils font valoir que :

- S'agissant de l'intervention volontaire, il n'y a aucune demande formulée à l'encontre de M. Patrice X.... Par ailleurs, les conclusions citées sont celles ayant été communiquées en vue de l'audience du 6 octobre 2016, laquelle a donné lieu à une première ordonnance du 17 novembre 2016.

L'intérêt à agir des intervenants volontaires, au regard de leurs qualités d'associés, tenus au passif social à concurrence de leur participation dans le capital social, est établi ;

- Les sous-locations meublées litigieuses, sont réalisées en violation des stipulations du bail d'habitation soumis à la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et plus particulièrement à son article 8.

Les relevés Airbnb et une capture d'écran présentant la page Airbnb de l'appelant démontrent les sommes qu'il a perçues, notamment au mois d'août 2015 ;

- Il ne s'agit pas de la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, M. Patrice X... n'habitant pas l'appartement du 3ème étage visé par l'action du ministère public ;

- M. Patrice X... ne peut prétendre être loueur de chambres d'hôtes, les conditions visées par l'article 8 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989, pour bénéficier de ce statut n'étant pas réunies.

En effet, l'appelant n'a pas eu l'autorisation de sous louer le bien à son profit et une procédure en résiliation de bail et expulsion, initiée par l'administrateur judiciaire et dirigée à l'encontre de M. Patrice X... est actuellement pendante devant le tribunal d'instance de [...].

Enfin, le bien donné en sous-location est totalement autonome, de sorte qu'il ne constitue pas la résidence principale de M. Patrice X... ;

- S'agissant des chambres d'hôtes devant être situées chez l'habitant, M. Patrice X... ne se réfère pas à un texte applicable, mais à des travaux parlementaires et ces débats ne concernent qu'une catégorie bien particulière d'agriculteurs ;

- Les relevés Airbnb versés au débat confirment une sous-location quasiment sans interruption du 9 septembre 2013 au 23 novembre 2016, de sorte qu'il n'y a aucune allégation mensongère ;

- Les prestations exigées par le statut de chambres d'hôtes, telles que l'affichage des prix et de la prestation groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, la capacité maximale et le confort des chambres ne sont pas fournies par M. Patrice X..., de sorte qu'il ne peut prétendre exercer une activité de loueur de chambres d'hôtes alors qu'il ne respecte pas l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

- L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation s'applique en tout état de cause, quand bien même l'appelant bénéficierait du statut de chambre d'hôtes ;

- Le bail mixte du 5 novembre 2009 est nul car contraire aux dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et d'habitation ;

- M. Patrice X... paie lui même la taxe d'habitation du 3ème étage.

Par ses conclusions transmises le 3 avril 2018, la Ville L..., intervenante volontaire, demande à la cour de :

Vu l'article 554 du code de procédure civile, L.631-7 et L.651-2 du code de la construction et de l'habitation,

- Recevoir la Ville L... en son intervention volontaire,

- Débouter M. Patrice X... de ses demandes, fins et conclusions,

- Confirmer l'ordonnance entreprise,

- Dire qu'en application de l'article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation, le produit de cette amende sera intégralement versé à la commune L... dans laquelle est situé l'immeuble,

- Condamner M. Patrice X... à payer à la Ville L... la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir que :

- L'intervention volontaire de la Ville L... est recevable en ce qu'elle répond à un intérêt à agir et se rattache par un lien suffisant à la prétention originaire,

- L'appartement loué constitue un logement distinct de l'appartement dans lequel vit M. Patrice X...

Ce dernier ne peut raisonnablement soutenir occuper à la fois l'appartement du 3ème étage et la maison en fond de cour pour justifier de son activité de chambre d'hôte.

De plus, l'annonce faite sur le site internet Airbnb propose la location de l'appartement dans son intégralité et non une chambre au sein de l'appartement ;

Exposé du litige

- Le fait de louer un local meublé pour de courtes durées à une clientèle de passage, de manière répétée, constitue un changement d'usage, ce qui est contraire aux dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

- S'agissant de la force probante des documents produits par le ministère public, la simple dénégation des constats effectués est insuffisante à justifier une infirmation de l'ordonnance entreprise.

Moyens

Par ses conclusions transmises le 7 juillet 2017, le ministère public demande à la cour de confirmer l'ordonnance de référé rendue par le tribunal de grande instance L... le 27 janvier 2017.

Il fait valoir que la procédure litigieuse a été introduite avant la promulgation de l'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, faisant ainsi obstacle à l'application du nouveau quantum de l'amende plus élevé.

Par ailleurs, au regard des motifs de l'ordonnance rendue le 27 janvier 2017 justifiant le prononcé du maximum légal de l'amende civile encourue à l'époque des faits, le ministère public sollicite la confirmation de la décision entreprise, rigoureusement motivée en fait et en droit.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Considérant qu'il résulte des articles 328, 329 et 330 du code de procédure civile que l'intervention volontaire est principale ou accessoire ; qu'elle est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme ; qu'elle est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie et est recevable si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie ;

Considérant que Mme Brigitte X..., MM. E... et Arnault X... sont intervenus dès la première instance pour venir à l'appui de l'action engagée par le Ministère public par acte des 7 et 15 juin 2016 ; que, comme en cause d'appel, ils ne forment aucune prétention à l'encontre de M. Patrice X... ; que leur intervention doit donc être qualifiée d'accessoire ; que les intervenants volontaires sont associés de la SCI 125 route de Saint Nom, propriétaire de l'immeuble où les faits litigieux sont dénoncés et justifient ainsi d'un intérêt à soutenir le ministère public dans l'action engagée pour obtenir le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation ; que leur intervention est donc recevable ;

Considérant que l'intervention volontaire de la ville L... représentée par Mme K... 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant 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 ;

Considérant que M. Patrice X... 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 ;

Considérant 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' ;

Considérant 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 ;

Considérant que M. Patrice X... se domicilie [...] ; qu'il résulte de la procédure initiée par les consorts X... à l'encontre de M. Patrice X... le 12 octobre 2015 devant le tribunal d'instance de [...] 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 concernant l'appartement en son entier présentant une capacité d'hébergement de 16 personnes ; que si M. Patrice X... 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 ;

Considérant que M. X... 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. Patrice X..., 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. Patrice X... 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. Patrice X... à titre principal ;

Qu'il s'ensuit que Mme K... L... et M. le Procureur Général sont fondés à soutenir que M. Patrice X... 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;

Considérant 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 ;

Considérant que le procès verbal dressé le 5 septembre 2016 par Maître Béatrice M..., huissier de justice, relève que M. Patrice X... 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. Patrice X..., ainsi que se sont présentées les personnes trouvées par les services de la Mairie à l'occasion de leur visite du 4 décembre 2015 ;

Considérant que les services de la mairie L... 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 ;

Considérant que c'est donc à juste titre que, dans ces circonstances, le premier juge a condamné M. Patrice X... au paiement d'une amende civile de 25 000 euros et ordonné le retour à l'habitation de l'appartement sous astreinte ;

Que les différends opposant les membres de la SCI familiale sont indifférents dans le cadre de la présente instance et ne sauraient donc justifier la demande de dommages et intérêts formée par M. Patrice X... à leur rencontre ; que partie intervenante volontaire accessoire, les consorts X... ne sont pas fondés à réclamer une indemnité de procédure à l'encontre de M. Patrice X... ;

Considérant que l'équité commande de faire bénéficier la Ville L... des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, dans les conditions précisées au dispositif ci-après ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Déclare la Ville L... recevable en son intervention volontaire ;

Confirme l'ordonnance entreprise ;

Y ajoutant

Déboute M. Patrice X... de sa demande de dommages et intérêts ;

Déboute M. E... X..., M. Arnault X... et Mme Brigitte X... de leur demande d'indemnité de procédure ;

Condamne M. Patrice X... à verser à la Ville L..., prise en la personne de Mme N..., la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. Patrice X... aux dépens, distraits conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière La Présidente

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 26 janvier 2022

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 26-01-2022
- Cour d'appel de Paris A3 04-07-2018