

# 7 septembre 2023

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 22-18.101

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300582

## Titres et sommaires

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Local à usage d'habitation - Affectations à d'autres fins - Meublé de tourisme - Obligations de déclaration - Violation - Effets - Amende civile - Domaine d'application - Détermination

L'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du code du tourisme, est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Preuve - Déclaration de la contribution foncière des propriétés bâties postérieure au 1er janvier 1970 - Conditions - Détermination

La seule mention, apposée par le redevable de la contribution foncière des propriétés bâties, sur un formulaire H2 souscrit après le 1er janvier 1970, de l'occupation du local par son propriétaire, est inopérante pour en établir l'usage d'habitation à cette date

## Texte de la décision

**Entête**

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 septembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 582 FS-B

Pourvoi n° E 22-18.101

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 SEPTEMBRE 2023

la Ville de [Localité 2], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, [Localité 2], a formé le pourvoi n° E 22-18.101 contre l'arrêt rendu le 12 mai 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant à Mme [N] [V], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations et les plaidoiries de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de [Localité 2] et de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [V], et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Letourneur, 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 loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué ([Localité 2], 12 mai 2022, RG n° 21/18214), la Ville de [Localité 2] a assigné Mme [V], propriétaire d'un appartement situé à [Localité 2], devant le président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés, pour obtenir son retour à l'habitation et la condamnation de la défenderesse au paiement de plusieurs amendes civiles, dont

une pour en avoir changé l'usage en le louant 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 code de la construction et de l'habitation, et une autre pour ne pas avoir transmis à la commune, dans le mois suivant sa demande, le nombre de jours au cours desquels il avait été loué, en violation de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

2. La Ville de [Localité 2] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en injonction de retour à l'habitation des locaux loués et en paiement d'une amende civile sur le fondement des dispositions des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, alors :

« 1°/ que tout local est réputé avoir l'usage pour lequel il était affecté au 1er janvier 1970 ; que cette date a été retenue dans la mesure où, dans le cadre de la révision quinquennale des évaluations foncières du 1er janvier 1970, des déclarations devaient être souscrites, permettant de démontrer cet usage à la date de référence ; qu'en application du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, ces déclarations pouvaient être établies jusqu'au 31 mai 1970 pour les communes de moins de 5 000 habitants et jusqu'au 15 octobre 1970, sachant que les formulaires réglementaires sont issus d'un arrêté du 6 mars 1970 ; que dans ces conditions, une déclaration modèle H2 remplie postérieurement au 1er janvier 1970 mais avant la date limite de dépôt et mentionnant que le bien est occupé par son propriétaire démontre l'usage d'habitation du bien à la date de référence ; qu'au cas d'espèce, la Ville de [Localité 2] produisait une déclaration modèle H2 établie le 17 août 1970 et indiquant que le bien était occupé par la propriétaire ; qu'en retenant que cette déclaration ne permettait pas d'établir que le bien était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, la cour d'appel a violé les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble les articles 38, 39 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 et l'arrêté du 6 mars 1970 ;

2°/ qu'à tout le moins, la production d'une déclaration modèle H2 remplie postérieurement au 1er janvier 1970 mais avant la date limite de dépôt et mentionnant que le bien est occupé par son propriétaire fait présumer un usage d'habitation à la date du 1er janvier 1970 ; qu'en retenant que la déclaration modèle H2 établie le 17 août 1970 et indiquant que le bien était occupé par la propriétaire ne permettait pas d'établir que le bien était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, quand aucun élément ne démontrait qu'il aurait eu un autre usage à cette date, la cour d'appel a violé les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble les articles 38, 39 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 et l'arrêté du 6 mars 1970. »

## Motivation

Réponse de la Cour

3. Les déclarations souscrites par les redevables de la contribution foncière des propriétés bâties en application du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, comportant les renseignements utiles à l'évaluation de leur propriété à la date de leur souscription, la seule mention, sur une déclaration remplie postérieurement au 1er janvier 1970, d'une occupation d'un local par son propriétaire, ne permet pas d'en établir l'usage à cette date ni de le faire présumer, en sorte qu'elle est inopérante pour prouver qu'il était affecté, à cette date, à un usage d'habitation, au sens de l'article L.

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

4. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

## Moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

5. La Ville de [Localité 2] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement d'une amende civile sur le fondement des dispositions de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme, alors « que la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué ; qu'à peine d'amende civile, le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration ; que cette obligation s'applique à tout meublé de tourisme soumis à déclaration préalable, qu'il constitue ou non la résidence principale du loueur ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1, alinéa IV, du code du tourisme. »

## Motivation

Réponse de la Cour

6. Aux termes de l'article L. 324-1-1, IV, alinéa 1er, du code du tourisme, dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

7. Aux termes de l'alinéa suivant du même article, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

8. Selon l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du même code, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile.

9. Celle-ci constituant une sanction ayant le caractère d'une punition (3e Civ., 26 janvier 2022, QPC, pourvoi n° 21-40.026, publié), son champ d'application est, en vertu du principe de légalité des délits et des peines, d'interprétation stricte.

10. Il en résulte que l'amende civile prévue par l'article L. 324-1-1, V, alinéa 2, est applicable aux seules personnes offrant à la location un meublé de tourisme déclaré comme leur résidence principale, qui omettent de transmettre à la commune l'ayant demandé depuis plus d'un mois, l'information relative au nombre de jours de l'année précédant la demande, au cours desquels ce meublé a été loué.

11. Ayant constaté que le logement mis en location par Mme [V] ne constituait pas sa résidence principale, la cour d'appel en a exactement déduit que les dispositions de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme ne lui étaient pas applicables.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Ville de [Localité 2] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Ville de [Localité 2] et la condamne à payer à Mme [V] la somme de 3 000 euros ;

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

## Décision attaquée

Cour d'appel de paris a2  
12 mai 2022 (n°21/18214)

## Textes appliqués

Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969.

Article L. 324-1-1, V, alinéa 2, du code du tourisme.

## Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 19-11.462, Bull., (cassation).

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 07-09-2023
- Cour d'appel de Paris A2 12-05-2022