TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS

■

N° RG 25/53555 - N° Portalis 352J-W-B7J-C73JP

N° : 11-CH

Assignation du :
22 Mai 2025

[1]

[1] 2 Copies exécutoires
délivrées le:

JUGEMENT SELON LA PROCEDURE ACCELEREE AU FOND
rendu le 08 octobre 2025

par Rachel LE COTTY, Première vice-présidente au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de Célia HADBOUN, Greffière.

DEMANDERESSE

LA VILLE DE [Localité 5]
[Adresse 6]
[Localité 3]

représentée par Maître Colin MAURICE de la SELARL CM & L AVOCATS, avocats au barreau de PARIS - #C1844

DEFENDERESSE

La S.C.I. DES HAUTS DE FINS
[Adresse 2]
[Localité 4]

représentée par Maître Constance MONOD, avocat au barreau de PARIS - #C0386

DÉBATS

A l'audience du 10 Septembre 2025, tenue publiquement, présidée par Rachel LE COTTY, Première vice-présidente, assistée de Célia HADBOUN, Greffière,

EXPOSE DU LITIGE

La SCI des Hauts de Fins est propriétaire d'un appartement situé [Adresse 1], constituant le lot n°246 de la copropriété).

Par acte du 22 mai 2025, la ville de [Localité 5] l'a assignée devant le président du tribunal judiciaire de Paris, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement des dispositions des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation modifiés par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

Aux termes de ses conclusions déposées et soutenues oralement à l'audience du 10 septembre 2025, la ville de [Localité 5] demande de :

- juger que la SCI des Hauts de Fins a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation en changeant illicitement l'usage de l'appartement situé dans le bâtiment B, escalier 1, 6ème étage, porte 9 de l'immeuble du [Adresse 1] (constituant le lot 246) ;

- condamner la SCI des Hauts de Fins à une amende civile de 100.000 euros et ordonner que le produit de cette amende lui soit intégralement versé conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- ordonner le retour à l'habitation de l'appartement situé dans le bâtiment B, escalier 1, 6ème étage, porte 9 de l'immeuble du [Adresse 1] (constituant le lot 246), sous astreinte de 27.000 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer ;

- se réserver la liquidation de l'astreinte ;

- débouter la SCI des Hauts de Fins de l'ensemble de ses demandes ;

- condamner la SCI des Hauts de Fins à lui verser une somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Aux termes de ses conclusions, déposées et soutenues oralement à l'audience du 10 septembre 2025, la SCI des Hauts de Fins demande au président du tribunal judiciaire de Paris de :

A titre principal,

- juger que la ville de [Localité 5] est mal fondée en sa demande de condamnation en raison de l'absence de force probante des déclarations fournies ainsi que des autres documents produits par les services de la ville et constituant la base légale de l'assignation ;

- juger que seuls les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de l'ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 respectivement, s'appliquent au présent litige ;

En conséquence,

- débouter la ville de [Localité 5] de l'intégralité de ses demandes de condamnation à son encontre ;

- débouter la ville de [Localité 5] de sa demande de condamnation à une amende de 100.000 euros à son encontre au titre de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

A titre subsidiaire,

- juger qu'elle est de bonne foi et qu'elle a entrepris toutes les diligences nécessaires ;

En conséquence,

- juger que le montant de 100.000 euros au titre de l'amende civile est manifestement disproportionné et injustifié ;

- la condamner à une somme qui ne pourrait excéder 10.000 euros ou toute somme que l'équité commandera si le tribunal judiciaire de Paris devait entrer en voie de condamnation ;

En tout état de cause,

- juger que l'équité ne commande pas qu'elle soit condamnée au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner la ville de [Localité 5] à lui verser la somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

En application des articles 446-1 et 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux écritures des parties pour un plus ample exposé des moyens et prétentions qui y sont contenus.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la loi applicable au litige

Dans un avis du 10 avril 2015 (Avis de la Cour de cassation, 3e Civ., 10 avril 2025, n° 25-70.002, publié), la Cour de cassation a énoncé que :

« Lorsqu'une amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation est sollicitée sur le fondement d'un changement d'usage illicite intervenu avant l'entrée en vigueur de l'article 5, I, 1°, d, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, la détermination de l'usage d'habitation du local prévue par l'article L. 631-7 du même code doit s'effectuer à l'aune des critères de la loi ancienne ».

La SCI des Hauts de Fins soutient que les dispositions des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, ne sont pas applicables au présent litige aux motifs, d'une part, que le changement d'usage illicite, à supposer qu'il puisse être retenu, est intervenu en février 2021, date des premières locations de courte durée du bien litigieux, soit antérieurement à la loi du 19 novembre 2024, d'autre part, qu'il n'est pas démontré que les locations aient perduré postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Toutefois, l'article L.631-7, dernier alinéa, du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, disposait que « 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 constitue un changement d'usage au sens du présent article ».

Ce même texte dispose, dans sa rédaction actuelle, que « le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article ».

Il en résulte que le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en meublé de tourisme constitue un changement d'usage et que, par conséquent, les nouvelles dispositions issues de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, entrée en vigueur le 21 novembre 2024, sont applicables dès lors qu'une location est intervenue après cette date, peu important la date des premières locations.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats par la ville de [Localité 5] que les locations en meublé de tourisme se sont poursuivies après le 21 novembre 2024 et ce, jusqu'en janvier 2025, l'annonce étant toujours active le 17 janvier 2025 et deux commentaires faisant état de séjours en décembre 2024. Il ressort également des relevés de revenus Airbnb communiqués par la défenderesse que la location du bien litigieux s'est poursuivie en décembre 2024, avec un revenu de 1.152 euros pour ce seul mois.

La détermination de l'usage d'habitation du local prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation doit donc s'effectuer à l'aune des critères de la loi nouvelle.

Sur la demande d'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 dans leur rédaction issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024

Aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, applicable au présent litige :

« La présente section est applicable aux communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux à usage d'habitation peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-1.
Constituent des locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 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.
Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au présent livre, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.
Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage.
L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code.
Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.
Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage au sens du présent article ».

Aux termes de l'article L. 651-2 du même code, dans sa rédaction issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, applicable au présent litige :

« Toute personne qui enfreint les dispositions des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L.631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100.000 € par local irrégulièrement transformé.
Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.
Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.
Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires ».

Pour l'application des dispositions susvisées, il y a donc lieu d'établir :

- l'existence d'un local à usage d'habitation, un local étant réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976, soit au cours des 30 années précédant la contestation de l'usage, sauf pour les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970, qui sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ;

- un changement illicite, sans autorisation préalable, de cet usage, un tel changement étant notamment établi par le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation en tant que meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, soit la location de villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ; ces dispositions excluent, notamment, la location saisonnière de son logement résidence principale pour une durée n'excédant pas quatre mois par an, la location d'un meublé résidence principale et la location d'un meublé dans le cadre d'un bail mobilité.

La preuve de l'usage d'habitation peut se faire par tous moyens.

Il est en outre constant que, s'agissant des conditions de délivrance des autorisations, la ville de [Localité 5] a adopté, par règlement municipal et en application de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le principe d'une obligation de compensation par transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, obligation de compensation dont il n'est pas allégué qu'elle ait été mise en œuvre en l'espèce.

Sur l’usage d’habitation

Il résulte des pièces produites par la ville de [Localité 5], et notamment du constat de location meublée touristique du 2 avril 2025 établi par un contrôleur assermenté, que la SCI des Hauts de Fins a mis son appartement meublé situé [Adresse 1] en location via la plate-forme numérique Airbnb.

Ce logement n'est pas sa résidence principale dès lors que le siège social de la SCI des Hauts de Fins est situé [Adresse 2], que le local est déclaré en location saisonnière auprès des services fiscaux et qu’une déclaration en ligne de location meublée a été effectuée le 14 mai 2021, en application de l’article L.324-1-1 du code du tourisme, au nom de « Mme [Z], société SCI des Hauts de fins », en tant que résidence secondaire.

Les pièces produites par la ville de [Localité 5] démontrent par ailleurs que le local a été affecté à un usage d’habitation au cours des trente années précédant la contestation de l’usage.

En effet, la ville de [Localité 5] verse aux débats :

- l’état hypothécaire de l’immeuble, qui décrit le lot n°246 comme un studio situé au 6ème étage, et retrace les ventes successives du bien jusqu’à la vente du 6 septembre 2011 au profit de la SCI des Hauts de Fins ;

- l’acte authentique de vente du 6 septembre 2011, qui décrit le lot n° 246 comme un studio comprenant une entrée, une pièce principale, une cuisine incorporée, une salle de bains, des water-closets et une penderie, pour une surface de 27,98 m² ;

- les données issues du logiciel OFEA, consulté le 11 décembre 2024, transmises par la direction régionale des finances publiques, pour les années 2020 à 2024, décrivant le local litigieux comme un appartement, à usage d’« habitation », taxé comme « résidence secondaire ».

La défenderesse soutient que la ville de [Localité 5] ne rapporte pas la preuve de l’usage d’habitation, en l’absence de production d’une fiche H2 et de tout élément probant de cet usage au 1er janvier 1970 ou au cours des trente dernières années. Elle ajoute que les documents versés aux débats sont illisibles ou sans lien direct avec l’usage effectif du bien.

Mais la preuve de l’usage d’habitation peut se faire par tous moyens et, en application des dispositions précitées, issues de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, l’usage d’habitation ne doit plus être établi au 1er janvier 1970 ; il peut désormais l’être, soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage.

Au cas présent, la ville de [Localité 5] produit des documents attestant de l’usage d’habitation du local litigieux à plusieurs moments au cours des trente années précédant la présente procédure. Ces documents sont, s’agissant des mentions utiles, parfaitement lisibles.

Il s'ensuit que la preuve de l’usage d’habitation est établie par la ville de [Localité 5] et que, par conséquent, la SCI des Hauts de Fins a changé, sans autorisation préalable, l'usage de son bien, au sens de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation précité, en louant son local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

Sur le montant de l’amende

S’agissant du montant de l'amende, il doit être fixé en fonction de l'objectif d'intérêt général poursuivi par la législation dont elle vise à garantir le respect dans une ville comme [Localité 5], où il existe une grande disparité entre l'offre et la demande de logements à la location, des revenus procurés par les locations illicites, de la durée des locations, le cas échéant des diligences du propriétaire pour le retour à un usage d'habitation, de la bonne foi dont l'intéressé a fait

preuve et de sa situation personnelle et financière.

Il ressort du constat de location touristique et des relevés communiqués par la plateforme Airbnb que le bien a été loué de janvier 2021 à janvier 2025 et pour 222 nuitées en 2021, 271 nuitées en 2022, 261 nuitées en 2023 et 239 nuitées en 2024, le nombre de nuitées en janvier 2025 n'étant pas connu.

Concernant les gains tirés des locations illicites, les relevés Airbnb des transactions transmis par la SCI des Hauts de Fins font état d'un gain total de 82.714,62 euros pour une période comprise entre janvier 2021 et décembre 2024.

La ville de [Localité 5] estime que, sur la même période, une location licite aurait généré un gain de 42.204 euros, ce qui représente une différence de 40.510,62 euros. Le montant de la compensation nécessaire pour obtenir l'autorisation de changement d'usage du local d'habitation s'élève à 48.600 euros.

La défenderesse conteste le caractère intentionnel de la violation de la législation, précisant que Mme [Z], gérante de la SCI des Hauts de Fins depuis le décès de son mari, ignorait la réglementation en vigueur jusqu'à la réception de la lettre de la ville de [Localité 5] du 13 décembre 2024. Elle expose avoir fait preuve de bonne foi, avoir immédiatement coopéré avec les services de la ville de [Localité 5] et avoir retiré son bien du marché de la location de courte durée à la suite de la visite du contrôleur assermenté. Elle ajoute qu'elle n'a jamais poursuivi un objectif d'enrichissement personnel et que la location lui permettait uniquement de couvrir les charges et taxes afférentes au logement.

Toutefois, l'ignorance alléguée de la réglementation applicable ne caractérise pas la bonne foi, nul n'étant censé ignorer la loi, et celle-ci a été rappelée à la défenderesse lors de sa déclaration en ligne de location meublée du 14 mai 2021.

De même, le coût financier des charges de l'appartement litigieux ne saurait justifier une location illicite.

Il doit en revanche être porté au crédit de la défenderesse qu'elle a communiqué l'intégralité des documents réclamés par les services de la ville de [Localité 5] et coopéré avec ces derniers.

Dès lors, en considération de la durée de la période incriminée, du profit généré et de la coopération de la défenderesse, l'amende civile sera fixée à 30.000 euros.

Sur la demande de retour à l'habitation des locaux

Aux termes de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation précité, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1.000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

La ville de [Localité 5] justifie que l'annonce du bien était toujours active sur la plate-forme Airbnb le 17 janvier 2025, soit plusieurs jours après la visite des lieux opérée par les services de la ville de [Localité 5] le 10 janvier 2025.

La défenderesse verse aux débats un courriel daté du même jour, le 17 janvier 2025, dans lequel la gérante de la SCI des Hauts de Fins précise avoir immédiatement arrêté de proposer l'appartement à la location de courte durée. Elle reproduit également, dans le corps de ses écritures, une capture d'écran de l'annonce du bien sur la plateforme Airbnb indiquant que l'adresse URL correspondante n'est plus disponible.

Toutefois, ces éléments sont insuffisants à eux seuls à démontrer que l'annonce a été définitivement supprimée à ce jour et que le bien est effectivement retourné à un usage d'habitation.

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que le local litigieux n'est pas retourné à l'usage d'habitation et d'ordonner son retour effectif à l'habitation, sous astreinte, dans les conditions prévues au dispositif, sans qu'il y ait lieu de réserver à la présente juridiction la liquidation de l'astreinte.

Sur les frais et dépens

Partie perdante, la SCI des Hauts de Fins sera tenue aux dépens et, par suite, condamnée au paiement de la somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le président, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Condamne la SCI des Hauts de Fins à une amende civile de 30.000 euros sur le fondement des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, et dit que le produit de cette amende sera intégralement versé à la ville de [Localité 5] ;

Ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, situés [Adresse 1], lot n°246), sous astreinte de 1.000 euros par jour de retard, passé un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision et pendant un délai de quatre mois, à l'issue duquel il sera à nouveau statué sur l'astreinte ;

Dit n'y avoir lieu, pour la présente juridiction, de se réserver la liquidation de l'astreinte ;

Rejette le surplus des demandes de la ville de [Localité 5] ;

Condamne la SCI des Hauts de Fins aux dépens ;

Condamne la SCI des Hauts de Fins à payer à la ville de [Localité 5] la somme de 2.000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Fait à Paris le 08 octobre 2025

La Greffière, La Présidente,

Célia HADBOUN Rachel LE COTTY