COUR D'APPEL DE BORDEAUX

1ère CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 09 JUIN 2026

N° RG 25/03253 - N° Portalis DBVJ-V-B7J-OKU4

[L] [Z]

[Y] [Z]

c/

Etablissement Public COMMUNE DE [Localité 1]

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée aux avocats

Décision déférée à la cour : jugement rendu le 12 mai 2025 par le Tribunal judiciaire de BORDEAUX (RG : 24/02379) suivant déclaration d'appel du 26 juin 2025

APPELANTS :

[L] [Z]

de nationalité Française,

demeurant [Adresse 1]

[Y] [Z]

de nationalité Française,

demeurant [Adresse 1]

Représentés par Me Sarah BOUET, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉE :

COMMUNE DE [Localité 1], pris en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité [Adresse 2]

Représentée par Me Clotilde GAUCI de la SCP CGCB & ASSOCIES, avocat au barreau de BORDEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 avril 2026 en audience publique, en double rapporteur devant Monsieur Emmanuel BREARD, conseiller et Madame Tatiana PACTEAU, Conseillère, les avocats ne s'y étant pas opposés,

Le rapport oral de l'affaire a été fait à l'audience avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré devant la cour composée de :

Bénédicte LAMARQUE, Conseillère faisant fonction de Présidente

Emmanuel BREARD, Conseiller

Tatiana PACTEAU, Conseillère

Greffier lors des débats : Mme Sandrine LACHAISE

en présence de [T] [U], attachée de justice et de [C] [K], étudiante

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement 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.

* * *

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

1. Par délibération du 7 juillet 2017, le conseil communautaire de [Localité 1] métropole a approuvé le règlement municipal de la ville de [Localité 1] fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du livre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, et prévoit son application aux demandes de changement d'usage déposées à compter du 1er mars 2018.

Par délibération du 10 juillet 2017, le conseil municipal de la ville de [Localité 1] a décidé :

'Article 1 : que toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de [Localité 1], en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable, sur le portail télé-service de [Localité 1] ou par courrier adressé à M. le Maire de [Localité 1]. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.

Article 2 : que toute déclaration préalable visée à l'article 1er de la présente délibération donne délivrance à un numéro d'enregistrement visé au II de l'article 324-1-1 du code du tourisme.

Article 3 : d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.'

Mme et M. [Z] sont propriétaires des locaux suivants :

- un local à usage d'habitation, d'une surface déclarée au cadastre de 95m2, situé [Adresse 3] à [Localité 2], implanté sur la parcelle cadastrée section HM n°[Cadastre 1],

- deux locaux à usage d'habitation, d'une surface déclarée au cadastre de 42m2 et 30m2, situés [Adresse 4] à [Localité 2],

- un local à usage d'habitation, d'une surface déclarée au cadastre de 54m2, situé [Adresse 5], à [Localité 2], implanté sur la parcelle cadastrée section HM n°[Cadastre 2].

La commune de [Localité 1] a constaté que les biens sis [Adresse 4] et [Adresse 5] étaient mis en location, en meublé, à plusieurs reprises, pour une clientèle de passage, n'y élisant pas domicile, sans avoir fait l'objet de demande d'autorisation préalable.

2. Le 30 novembre 2021, par lettre recommandée avec accusé de réception, la commune de [Localité 1] a informé les propriétaires des locaux que la location en meublé de tourisme pour des courtes durées à une clientèle n'y élisant pas domicile, est soumise à autorisation, et compensation.

Le 10 janvier 2022, par courrier, Mme [Z] a répondu à la commune de [Localité 1] que le [Adresse 4], le [Adresse 3], et le [Adresse 5] forment une unité d'habitation qui représente sa résidence principale et qu'elle est une professionnelle de la location en sa qualité de gérante de chambres d'hôtes à son domicile, s'opposant également au droit de visite des locaux au motif que les procédures mises en oeuvre par la ville de [Localité 1] étaient suspendues dans l'attente de la réponse de la CJUE à la question préjudicielle posée par la Cour de cassation, en matière de meublé de tourisme.

3. Un procès-verbal en date du 25 janvier 2022 a été dressé, démontrant que les logements sont proposés à la location comme des logements entiers, depuis janvier 2019 sur plusieurs sites spécialisés (Airbnb, Booking), pour des locations de courte durée sous plusieurs annonces, que les consorts [Z] ont modifié la destination de cet immeuble, initialement affecté à l'usage d'habitation, en le louant en meublé touristique à des personnes n'ayant pas l'intention d'y établir leur résidence, sans avoir obtenu d'autorisation de changement d'usage ni obtention d'un numéro d'enregistrement ; que cette activité illicite a généré entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021 un gain estimé à 81.934 euros qui s'est notablement accru depuis lors, l'activité se poursuivant encore, pour un gain actualisé à 163.868 euros.

4. Par exploit d'huissier en date du 6 novembre 2024, la commune de Bordeaux a assigné les consorts [Z] devant le président du tribunal judiciaire de Bordeaux statuant selon la procédure accélérée au fond, afin de voir condamner les consorts [Z] à une amende pour changement irrégulier de destination des locaux, ordonner le retour à l'usage d'habitation des locaux transformés sans autorisation.

5. Par jugement du 12 mai 2025, le tribunal judiciaire de Bordeaux, statuant selon la procédure accélérée au fond a :

- déclaré la commune de [Localité 1] recevable et bien fondée en ses demandes,

- condamné solidairement les époux [Z] à payer à la commune de [Localité 1] une amende civile d'un montant total de 30.000 (2x15.000) euros sur le fondement de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation,

- dit que le produit de cette amende sera intégralement versé à la commune de [Localité 1],

- ordonné en tant que de besoin le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, sous astreinte d'un montant de 150 euros par jour à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et pendant une durée de trois mois, le produit de l'astreinte étant intégralement reversé à la commune,

- débouté la commune du surplus de ses demandes,

- condamné in solidum les époux [Z] à payer à la commune de [Localité 1] la somme de 1.500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les époux [Z] de leurs demandes plus amples et contraires,

- condamné les époux [Z] aux entiers dépens dont recouvrement au profit de la scp CGCB & associés en application de l'article 699 du code de procédure civile.

6. Par déclaration électronique en date du 26 juin 2025, les consorts [Z] ont interjeté appel de l'intégralité des chefs du jugement rendu par le tribunal judiciaire de Bordeaux le 12 mai 2025 selon la procédure accélérée au fond.

7. Par dernières conclusions notifiées par réseau privé virtuel des avocats en date du 12 février 2026, les consorts [Z] demandent à la cour d'appel de Bordeaux de :

- infirmer le jugement rendu le 12 mai 2025 suivant la procédure accélérée au fond par le président du tribunal judiciaire de Bordeaux, en ce qu'il a condamné les époux [Z] à payer à la commune de Bordeaux une amende civile d'un montant de 30.000 euros sur le fondement de l'article L651-7 du code de la construction et de l'habitation, ordonner le retour à l'usage d'habitation des lieux sous astreinte de 150 euros par jour de retard, outre le paiement d'une somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles,

Statuant à nouveau :

A titre principal :

- débouter la commune de [Localité 1] de l'ensemble de ses demandes formulées à l'encontre des époux [Z],

A titre subsidiaire :

- réduire le montant de l'amende civile susceptible d'être prononcée à l'encontre des époux [Z], sur le fondement des articles L631-7 et L651-2 du code de la construction et de l'habitation, à la somme de 1 euro symbolique,

- écarter l'exécution provisoire,

En toute hypothèse,

- laisser à la charge des parties leurs propres frais engagés sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, dont les dépens.

8. Par conclusions notifiées par réseau privé virtuel des avocats en date du 13 novembre 2025, la commune de Bordeaux demande à la cour d'appel de Bordeaux de :

- in limine litis, se déclarer incompétente pour apprécier la légalité de la délibération municipale du 10 juillet 2019 qui fixe les conditions dans lesquelles les autorisations et compensations pouvaient être attribuées, et renvoyer les époux [Z] à mieux se pourvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux,

- confirmer le jugement N°RG 24/02379 rendu par la présidence du tribunal judiciaire selon la procédure accélérée au

fond le 12 mai 2025 en ce qu'il a :

- déclaré la commune de [Localité 1] recevable et bien fondée en ses demandes,

- dit que le produit de cette amende sera intégralement versé à la commune de [Localité 1],

- condamné in solidum les époux [Z] à payer à la commune de [Localité 1] la somme de 1.500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- débouté les époux [Z] de leurs demandes plus amples et contraires,

- condamné les époux [Z] aux entiers dépens dont recouvrement au profit de la scp CGCG & associés en application de l'article 699 du code de procédure civile,

- infirmer le jugement N°RG 24/02379 rendu par la présidence du tribunal judiciaire selon la procédure accélérée au fond le 12 mai 2025 en ce qu'il a :

- condamné solidairement les époux [Z] à payer à la commune de [Localité 1] une amende civile d'un montant total de 30.000 (2x15.000) euros sur le fondement de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation,

- ordonné en tant que de besoin le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, sous astreinte d'un montant de 150 euros par jour à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et pendant une durée de trois mois, le produit de l'astreinte étant intégralement reversé à la commune,

Statuant de nouveau :

- constater que Mme [Z] et M. [Z] ont procédé au changement d'usage, sans autorisation préalable, d'une part de leur local à usage d'habitation d'une surface déclarée au cadastre de 72m2 dépendant de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 2], cadastrée section HM n°[Cadastre 3], dont ils sont propriétaires, et d'autre part, de leur local à usage d'habitation d'une surface déclarée au cadastre de 54m2 dépendant de l'immeuble situé [Adresse 5] à [Localité 2], cadastrée section HM n°[Cadastre 2], dont ils sont propriétaires,

- constater que Mme et M. [Z] ont proposé à la location meublée et répétée de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, d'une part, d'un local d'une surface déclarée au cadastre de 72m2 dépendant de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 2], cadastrée section HM n°[Cadastre 3], dont ils sont propriétaires, et d'autre part, d'un local d'une surface déclarée au cadastre de 54m2 dépendant de l'immeuble situé [Adresse 5] à [Localité 2], cadastrée section HM n°[Cadastre 2], dont ils sont propriétaires,

En conséquence :

- condamner in solidum Mme [Z] et M. [Z] au paiement d'une amende civile d'un montant de 50.000 euros par local, soit au total pour deux locaux 100.000 euros, dont le produit sera versé à la commune de [Localité 1] en application de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation,

- ordonner le retour à l'habitation du local d'une surface déclarée au cadastre de 54m2 dépendant de l'immeuble situé [Adresse 5] à [Localité 2], cadastré section HM n°[Cadastre 2], dont ils sont propriétaires, transformé sans autorisation, dans un délai de quinze jours suivant la signification de la décision à intervenir,

- condamner in solidum Mme [Z] et M. [Z] au paiement d'une astreinte provisoire d'un montant de 1.000 euros par jour de retard et par mètre carré utile des deux locaux irrégulièrement transformés (72 + 54), soit 126.000 euros, à défaut d'avoir rendu à chacun des deux locaux, l'un d'une surface déclarée au cadastre de 72m2 dépendant de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 2], cadastré HM n°[Cadastre 3], dont ils sont propriétaires, l'autre d'une surface déclarée au

cadastre de 54m2 situé [Adresse 5] à [Localité 2], cadastrée HM n°[Cadastre 2], leur usage d'habitation dans le délai fixé,

- condamner Mme [Z] et M. [Z] au paiement d'un amende de 5.000 euros par local, soit 10.000 euros dont le produit sera versé à la commune de [Localité 1], conformément aux dispositions de l'article L324-1-1 du code du tourisme,

- condamner in solidum Mme [Z] et M. [Z] à payer à la commune de [Localité 1] la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum Mme [Z] et M. [Z] à payer à la commune de Bordeaux les entiers dépens d'instance sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile, comprenant notamment le timbre fiscal de 225 euros, le droit de plaidoirie de 13 euros, la signification et de l'exécution de l'arrêt à intervenir, avec distraction au produit de la scp CGCB & associés,

- débouter Mme [Z] et M. [Z] de l'ensemble de leurs demandes, fins, et conclusions.

9. L'affaire a été fixée à l'audience collégiale du 28 avril 2026. L'instruction a été clôturée par une ordonnance du 14 avril 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

10. Le litige se présente en appel dans les mêmes termes qu'en première instance, très clairement exposé, la cour étant saisie de l'infirmation du jugement déféré qui a constaté le défaut d'autorisation de changement de destination de l'immeuble appartenant aux consorts [Z] et sur leur absence de déclaration préalable soumise à enregistrement.

I - Sur le défaut d'autorisation de changement de destination de l'immeuble

11. Le jugement déféré a considéré que les deux biens litigieux loués ne pouvaient être assimilés à des habitations relevant de la règlementation des chambres d'hôtes en raison de la composition des lieux loués, de la présence d'interphone et de boîtes aux lettres, qui en font des logements autonomes, sans que l'existence d'espaces communs, la fourniture de petits déjeuners et l'entrée commune soit suffisants à les placer dans la catégorie des locations de chambres d'hôtes.

12. A titre liminaire, les appelants contestent la régularité des délibérations du conseil communautaire de [Localité 1] Métropole du 7 juillet 2017 et du conseil municipal de [Localité 1] du 10 juillet 2017 qui ont soumis toute location de courte durée à une clientèle de passage à une déclaration préalable en réglementant strictement les locations de courts séjours touristiques sur la ville de [Localité 1], conformément à l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation en ce qu'elles ne répondent pas à la pénurie des logements à [Localité 1].

Les appelants soutiennent, sur la base du procès-verbal du commissaire de justice de 2025, du relevé de la déclaration fiscale portant réunification des trois lots, de leur déclaration sur les revenus qu'après la dernière location longue durée de 2019, ils ont procédé à la réunion des trois lots des [Adresse 6] et [Adresse 5] pour n'en faire qu'une seule habitation qu'ils habitent à titre habituel, permettant ainsi de louer en chambres d'hôtes les [Adresse 4] et [Adresse 5] tout en continuant à résider de manière habituelle au [Adresse 3], qu'ils ont aménagé le patio pour permettre aux locataires d'en bénéficier de manière collective et que pour chacune des locations de courte durée, Mme [Z] assure l'accueil et l'entrée qui se fait par le [Adresse 7] [Adresse 3] et assure les petits-déjeuners.

Si des boîtes aux lettres sont présentes au [Adresse 4] et [Adresse 5], ils précisent qu'elles appartiennent aux propriétaires des étages supérieurs.

Ils opposent en conséquence que leur activité locative relève de la règlementation des chambres d'hôtes et n'avait pas à faire l'objet d'une demande d'autorisation, conformément à l'article 5 du règlement adopté en délibération du conseil municipal de la commune de [Localité 1] du 10 juillet 2017, dès lors que le local constitue la résidence principale du loueur.

13. L'intimée sollicite la confirmation du jugement déféré, reprenant les motifs développés pour chacun des logements et rappelant que la période d'infraction est comprise entre janvier 2019 et le 25 janvier 2022, de sorte que les modifications qui auraient été apportées par les appelants postérieurement à cette date ne sont pas probantes pour rendre leur activité conforme à la réglementation.

Ils font en outre valoir l'incompétence de la cour d'appel pour apprécier la légalité des délibérations de la commune relevant du juge administratif.

Contestant les moyens soulevés par les appelants, ils rappellent que les indications figurant sur la déclaration fiscale ne sont que déclaratives et produisent le procès-verbal d'infraction du 25 janvier 2022 ainsi que des extraits des sites Air bnb concernant la location des deux logements litigieux avec les avis des touristes dont il ne fait aucun doute que les logements étaient indépendants de l'habitation principale des consorts [Z] rendant obligatoire la demande d'autorisation de changement d'utilisation.

Sur ce

14. L'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé en son dernier alinéa : '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 prévoit ainsi que 'lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 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, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.'

Selon l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation applicable à la date des faits, est puni d'une amende de 50 000 euros par local qui ne respecte par l'article L. 631-7, le président du tribunal pouvant ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe, avec possibilité de prononcer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé, dont le produit est intégralement versé à la commune.

15. En application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, par délibération du 07 juillet 2017, le conseil communautaire de [Localité 1] Métropole a approuvé le règlement municipal de la ville de [Localité 1] fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation et prévoit son application aux demandes de changement d'usage déposées à compter du 1er mars 2018.

Puis, par délibération du 10 juillet 2017, le conseil municipal de la Ville de [Localité 1] a décidé:

'Article 1 : que toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de [Localité 1], en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable sur le portail télé-service de [Localité 1] ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de [Localité 1]. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.

Article 2 : que toute déclaration préalable visée à l'article 1er de la présente délibération donne délivrance à un numéro d'enregistrement visé au II de l'article 324-1-1 du code du tourisme.

Article 3 : d'autoriser le Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération'.

- Sur l'exception d'incompétence pour apprécier la légalité des délibérations du conseil municipal

16. Il convient de rappeler que même si les appelants ne sollicitent pas la nullité de la délibération du 10 juillet 2019, ils en contestent le bien fondé au regard de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

17. Toutefois, il est constant que la légalité d'une délibération du conseil municipal, en ce qu'elle est une décision administrative, relève de la compétence des juridictions administratives, les moyens tirés du bien fondé de cette délibération par rapport aux objectifs fixés par le code de la construction et de l'habitation étant dès lors sans emport sur l'infraction à cette délibération qui leur est reprochée par la commune de [Localité 1] Métropole, la juridiction judiciaire étant en revanche compétente pour vérifier si les locaux litigieux sont ou non régulièrement transformés et s'ils encourent ou non l'amende prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

18. En l'absence de demande formalisée au dispositif des conclusions des consorts [Z], la cour n'est pas saisie d'une demande d'examen de la légalité de la délibération municipale du 10 juillet 2019, de sorte qu'il n'y a pas lieu à statuer sur l'exception d'incompétence soulevée par la commune de [Localité 1].

- Sur la qualification de la location des logements litigieux

19. Selon l'article L.324-3 du code du tourisme, sont qualifiées de chambres d'hôtes, les 'chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations'. Selon l'article R.324-14, chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC.

Selon l'article L.324-1-1 du même code, les meublés de tourisme sont 'des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire (...)'.

Ainsi, 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

20. En l'espèce, les consorts [Z] sont propriétaires d'une maison d'habitation sise [Adresse 3] à [Localité 1] (95 m2) et ont fait l'acquisition en 2010 de la maison mitoyenne, sise [Adresse 5] (54 m2) puis, en 2018, l'acquisition du rez-de-chaussée de l'immeuble mitoyen sis [Adresse 4] (42 m2 et 30m2).

Il n'est pas contesté qu'avant de mettre en location les lots situés au [Adresse 4] et [Adresse 5], ces logements étaient destinés à usage d'habitation uniquement et au moins au 1er janvier 1970, rendant obligatoire la demande d'autorisation pour relever de la location de meublé touristique, sauf s'ils sont considérés comme chambres d'hôte.

Il n'est pas non plus contesté que les locations sur ces deux logements se sont répétées au moins depuis les années 2020 et sont toutes de courte durée.

21. Pour établir que les trois lots font partie de leur résidence principale prise dans son ensemble, qu'ils ne sont ni autonomes ni indépendants, leur permettant ainsi de relever de la location de chambres d'hôtes, les appelants produisent le procès-verbal du commissaire de justice du 25 janvier 2025 qui constate que :

- les murs intérieurs ont été percés entre le [Adresse 8] et le [Adresse 4], permettant une communication intérieure entre ces deux anciens logements,

- la buanderie actuelle de la maison familiale au [Adresse 3] se trouve dans la partie qui appartenait initialement au [Adresse 4] d'où on accède via une simple porte située à gauche de l'entrée familiale du [Adresse 8],

- l'accès à la partie du logement, anciennement située [Adresse 4], s'effectue, soit par l'entrée principale du logement au [Adresse 3], soit par la cour intérieure de l'immeuble

en effet, la porte d'entrée du [Adresse 4] a été fermée par un rideau avec un petit bureau posé devant la porte, l'entrée générale ne pouvant être totalement obturée dès lors qu'elle constitue l'unique entrée pour les propriétaires du dessus,

- l'accès à l'entrée du [Adresse 5] ne peut se faire également que par le [Adresse 3], puisque au niveau de l'impasse, une fois passée l'entrée commune du [Adresse 9], l'accès au logement des consorts [Z] a été fermé par l'apposition d'un panneau de bois, laissant libre l'accès aux logements des autres propriétaires,

- la cour intérieure permet la réunion effective des trois lots.

Les appelants versent également leur attestation d'assurance pour le logement entier réunissant les trois anciens lots, les factures d'électricité ainsi que leur situation fiscale faisant apparaître un seul numéro fiscal pour les trois lots réunis sous une superficie totale de 330 m2.

22. Toutefois, le procès-verbal du commissaire de justice a été effectué le 25 janvier 2025 à une date postérieure à la période de prévention qui est comprise entre le 1er janvier 2019 et le 22 janvier 2022, les obstructions des entrées autonomes des logements situés au [Adresse 4] et [Adresse 5] ne sont pas définitives, tant le rideau en tissus du [Adresse 10] que la plaque en bois du 4 pouvant être retirés à tout moment.

23. Au contraire, dans le procès-verbal d'infraction du 22 janvier 2022 versée par la Commune de [Localité 1], ont été relevés une entrée indépendante et autonome sur ces deux logements avec présence d'interphone et d'une boîte à lettre au nom de la famille [Z] au [Adresse 4], ceux-ci ayant par ailleurs refusé que l'inspecteur entre dans les logements pour vérifier le caractère unique de la résidence d'habitation tel qu'ils le soutiennent aujourd'hui.

La boîte aux lettres à l'entrée du [Adresse 3] mentionne 'M. et Mme [Z], leurs enfants et le nid cosy' (nom de leurs logements en location).

24. Le logement situé au [Adresse 4] est proposé en location comme 'logement entier' composé de deux pièces pouvant accueillir 6 voyageurs, regroupant en effet les deux superficies de 30 et 42 m2, avec une cuisine comprenant 75 équipements dont un réfrigérateur, une salle de bain et WC, un lave linge.

Le logement situé au [Adresse 5] est également proposé en location comme 'logement entier' de deux chambres chacune ayant sa salle d'eau, pouvant accueillir 4 voyageurs, avec espace salon et kitchenette équipée représentant 60 m², cuisine comprenant 70 équipements dont un micro-ondes.

25. Les annonces sur les sites Air Bnb et Booking en plus du site 'nidcosybordeaux' les présentent avec la mention expresse que l'entrée est autonome, ce qui est confirmé par certains avis de touristes ayant mis des commentaires sur les sites remerciant pour 'cette arrivée autonome et très bien expliquée' et un autre avis précise que le logement était bien 'privé'. Les appelants ne peuvent donc pas arguer de la seule démarche commerciale du site Air bnb ou Booking quant à cette mention d'entrée autonome.

26. Les appartements sont loués chacun avec suffisamment de chambres pour accueillir entre 4 à 6 voyageurs et des équipements ne correspondant pas au descriptif plus sommaire d'une chambre d'hôte et confère aux logements litigieux une réelle autonomie.

27. Si les avis mentionnent la disponibilité de Mme [Z], aucun ne précise si les propriétaires vivent sur les lieux, dans les pièces attenantes au [Adresse 4] ni si les loueurs ont eu à partager les lieux et notamment la terrasse. Au contraire, certains avis remercient pour l'intimité des lieux et d'autres pour la possibilité d'y vivre avec des enfants.

28. Par ailleurs, les avis de taxes foncières de 2020 à 2022 font apparaître deux logements au [Adresse 6], étant rappelé que la domiciliation fiscale unique soutenue par les appelants ne suffit pas à démontrer l'effectivité de l'occupation de l'ensemble du logement constitué en trois lots, dans la mesure où le système fiscal est déclaratif et que les informations qui en découlent résultent du fait propre du souscripteur.

29. En tout état de cause, il est relevé par l'intimée une location de ces logements pour 131 nuitées en 2020 et 251 en 2021, non contesté, alors que l'article L. 324-1-1 du code du tourisme encadrait la location saisonnière des résidences principales à l'époque des faits, avec un plafond de 120 nuitées par an, seuil largement dépassé, étant précisé que ces données ont été recueillies approximativement en raison du numéro d'enregistrement périmé figurant de manière identique sur les deux annonces de logement, le service de taxe de séjour ayant précisé que les chambres d'hôtes n'étaient plus soumises à un numéro d'enregistrement, de sorte que le contrôle de ces locations est fait à partir des avis sur les sites.

30. Il ressort de l'ensemble de ces éléments qu'au vu des annonces publiées sur les sites de location et les commentaires laissés par les locataires, que les logements sont loués sous l'appellation 'logements entiers' comme des appartements ; qu'ils sont indépendants les uns des autres et du domicile des consorts [Z] grâce à des entrées distinctes sur chaque façade du bâtiment ; qu'ils sont meublés et équipés en électroménager. En cela, ils excèdent manifestement la prestation proposée dans le cadre de la chambre d'hôtes.

L'ensemble de ces éléments permet d'établir que les appartements loués sont à usage exclusif du locataire au sens de l'article L324-1-1 du code de tourisme, de sorte que les conditions nécessaires à l'application des dispositions des articles L.651-2 et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation sont remplies.

- Sur le montant de l'amende

31. Les appelants sollicitent la réduction de l'amende fixée par le premier juge à 15 000 euros par logement, à 1 euro symbolique, faisant valoir le caractère proportionné de la sanction, leur bonne foi, ayant toujours considéré que les pièces louées faisaient parie intégrales de leur résidence principale.

32. L'intimée au contraire sollicite que l'amende soit réévaluée au regard des gains procurés par ces locations sans autorisation pour la voir fixer à 50 000 euros par logement et que le montant de l'astreinte pour le retour à l'usage d'habitation des locaux transformés sans autorisation soit fixé à 1 000 euros et non 150 euros. Elle rappelle avoir évalué le gain des appelants sur la période d'infraction à 81 934 euros pour 577 nuitées et que l'infraction s'est poursuivie puisqu'entre 2019 et le 31 décembre 2023, 1133 nuitées étaient enregistrées via le site Airbnb représentant un gain de 163 866 euros.

Sur ce

33. L'article 1er du Protocole additionnel à la convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales, rappelle que 'toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les Etats de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens, conformément à l'intérêt général ou pour assurer le paiement des impôts ou d'autres contributions ou des amendes.'

Toutefois, aucun droit garanti par la convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme n'est absolu : il peut y être porté atteinte par les autorités nationales, mais le juge interne est tenu de vérifier si le but poursuivi est légitime et les moyens pour parvenir au but, proportionnés.

34. Les faits litigieux entrent dans le champ d'application de l'article 1 de la convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales dès lors que les consorts [Z] ont été condamnés à verser une amende à la commune pour non-respect des prescriptions en matière de location de courte durée sur des biens immobiliers dont ils sont propriétaires.

35. L'atteinte doit toutefois réunir trois conditions : être prévue par la loi, obéir à un but légitime et être nécessaire dans une société démocratique.

36. La cour relève que l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation doit être fixée en fonction de l'objectif d'intérêt général poursuivi par la législation dont elle vise à garantir le respect dans une ville comme [Localité 1] 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.

37. Il n'est donc pas démontré que l'amende ainsi prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation au regard des prescriptions communales d'une ville en développement en son centre et son agglomération, sujette à un tourisme important lié à sa situation économique et géographique porterait une atteinte disproportionnée au droit au respect des biens des consorts [Z] dès lors que la location ne leur est pas interdite, mais uniquement soumise à autorisation et que l'amende doit être appréciée en fonction des différentes situations.

En l'espèce, les consorts [Z] n'ont pas sollicité les autorisations administratives nécessaires à la location meublée de courte durée, qui doivent être obtenues, par le propriétaire du bien, préalablement à la signature du bail.

38. S'ils font valoir l'absence de notification du procès-verbal d'infraction, il convient de rappeler que la Commune n'a pas pour obligation de leur transmettre ce procès-verbal, que les consorts [Z] n'ont pas répondu à la demande de la Commune de faire cesser l'infraction qu'elle leur a notifiée par courrier, ont refusé la visite des lieux qui avait été demandée par la Commune le 30 novembre 2021 et n'ont pas régularisé leur situation après le jugement déféré rendu à leur encontre.

39. Mme [Z] ne peut soutenir sa bonne foi en soutenant avoir utilisé un numéro d'enregistrement unique pour deux logements dont elle savait qu'il était périmé, le laissant ainsi apparaître sur les sites.

40. Mme [Z] se dit membre du site Airbnb depuis 2016, a reçu 126 commentaires sur le bien situé au [Adresse 4] et 146 sur celui situé [Adresse 5]. Le gain a été estimé selon la commune de [Localité 1] à 81 934 euros pour 577 nuitées entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021, soit 14 768 euros via le site Booking et 67 166 euros pour le site Airbnb.

41. Il ressort de l'ensemble de ces éléments un volume des locations qui ne peut qu'être évalué approximativement par la Commune, la réalité étant bien supérieure, les consorts [Z] louant également via Booking et leur site 'nidcosyBordeaux'. La cour relève également la répétition de ces locations depuis 2019, la durée de l'infraction, les profits réalisés qui sont tus par les appelants, l'absence de justification par les consorts [Z] de difficulté financière dans la gestion de leur location sans avoir réglé le montant de la compensation dont ils auraient dû s'acquitter auprès de la commune pour pouvoir se livrer régulièrement à leur activité de location de courte durée, étant par ailleurs relevé qu'ils ont poursuivi leur location irrégulière pendant la procédure de première instance, celles ci étant toujours active au jour de l'audience devant la cour, portant leur gain à plus de 163 000 euros.

42. En conséquence de quoi, les consorts [Z] ne démontrant pas leur bonne foi seront condamnés à payer une amende de 30 000 euros par logement. Le jugement déféré sera infirmé de ce chef.

43. Le retour sans délai à l'usage d'habitation des deux locaux situés au [Adresse 4] pour 72 m2 et [Adresse 5] pour 54 m2 sera ordonnée sous astreinte de 20 euros par jour de retard et par mètre carré utile de chacun des logements à compter d'un délai de 15 jours suivant la signification de la décision à intervenir.

Le jugement déféré sera infirmé de ce chef.

II - Sur le défaut de déclaration préalable soumise à enregistrement

44. L'intimée sollicite l'infirmation du jugement déféré qui l'a déboutée de sa demande en condamnation des consorts [Z]

pour n'avoir pas effectué de déclaration préalable pour chacun des logements, ayant uniquement sollicité un seul numéro d'enregistrement.

Sur ce

45. L'article L.324-1-1 du code du tourisme dispose que 'toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme (...) doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé l'immeuble. La déclaration donne lieu à la délivrance par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration. Toute personne qui ne se conforme pas à cette obligation est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 euros.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur demande de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme. Le produit de l'amende est versé à la commune. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le meublé de tourisme.'

46. Par délibération du 10 juillet 2017, la commune de [Localité 1] a soumis à déclaration préalable et attribution d'un numéro d'enregistrement les locations de courte durée à une clientèle de passage.

47. En l'espèce, les consorts [Z] reconnaissent utiliser un seul numéro d'enregistrement pour les deux biens en location tout en sachant qu'il est périmé. Bien qu'informés depuis le début de la procédure de cette infraction, ils n'ont toutefois pas sollicité de nouveau numéro d'enregistrement pour le second logement, continuant ainsi à enregistrer leurs locations sous un seul et même numéro ne correspondant à aucune référence.

48. La violation des dispositions invoquées par la commune de [Localité 1] est ainsi démontrée et l'absence d'enregistrement empêche un contrôle effectif des locations touristiques alors que les appelants sont taisants sur les gains tirés de ces locations.

49. Le montant de l'amende sera fixé à 3 000 euros par logement et le jugement infirmé de ce chef.

III - Sur les dépens et les frais irrépétibles

50. Succombant en leur appel, les consorts [Z] seront condamnés aux dépens comprenant le timbre fiscal et la signification à venir de la décision, ainsi qu'au versement à la commune de [Localité 1] de la somme complémentaire de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles engagés en cause d'appel, couvrant les droits de plaidoirie.

PAR CES MOTIFS

La Cour

Infirme le jugement déféré quant au quantum de l'amende civile fixée en violation du défaut d'autorisation de changement de destination de l'immeuble et sur le montant de l'astreinte pour remettre les locaux à l'usage d'habitation et en ce qu'il a débouté la commune de sa demande au titre de l'absence de déclaration préalable soumise à enregistrement,

Statuant à nouveau des chefs du jugement infirmé,

Dit n'y avoir lieu à statuer sur l'exception d'incompétence de l'appréciation de la légalité de la délibération municipale du 10 juillet 2019,

Condamne in solidum Mme et M. [Z] au paiement d'une amende civile d'un montant de 30.000 euros par local, soit au total pour deux locaux 60.000 euros, dont le produit sera versé à la commune de [Localité 1] en application de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Ordonne le retour à l'habitation du local d'une surface déclarée au cadastre de 72 m² dépendant de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 3], cadastré section HM n°[Cadastre 3], dont ils sont propriétaires, transformé sans autorisation, dans un délai de quinze jours suivant la signification de la décision à intervenir ;

Ordonne le retour à l'habitation du local d'une surface déclarée au cadastre de 54 m² dépendant de l'immeuble situé [Adresse 5] à [Localité 3], cadastré section HM n°[Cadastre 2], dont ils sont propriétaires, transformé sans autorisation, dans un délai de quinze jours suivant la signification de la décision à intervenir ;

Condamne in solidum Mme et M. [Z] au paiement d'une astreinte provisoire d'un montant de 20 euros par jour de retard et par mètre carré utile des deux locaux irrégulièrement transformés (72 + 54), soit 2 520 euros (par jour) à défaut d'avoir rendu à chacun des deux locaux, l'un d'une surface déclarée au cadastre de 72 m² dépendant de l'immeuble situé [Adresse 4] à [Localité 3], cadastré HM n°[Cadastre 3], dont ils sont propriétaires, l'autre d'une surface déclarée au cadastre de 54 m² situé [Adresse 5] à [Localité 2], cadastrée HM n°[Cadastre 2], leur usage d'habitation dans le délai fixé ;

Condamne in solidum Mme et M. [Z] au paiement d'une amende de 3.000 euros par local, soit 6 000 euros dont le produit sera versé à la commune de [Localité 1], conformément aux dispositions de l'article L 324-1-1 du code du tourisme ;

Condamne in solidum Mme et M. [Z] aux dépens

Condamne in solidum Mme et M. [Z] à verser à la commune de [Localité 1] la somme complémentaire de 3 000 euros au titre des frais irrépétibles engagés en cause d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Bénédicte LAMARQUE, Conseillère faisant fonction de Présidente et par Mme Sandrine LACHAISE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,

La République française, au nom du peuple français, mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de

mettre le dit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier.