Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRÊT DU 3 SEPTEMBRE 2026

(n° 256 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 25/17893 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CMGAS

Décision déférée à la Cour : Jugement du 29 Septembre 2025 -Président du TJ de [Localité 1] - RG n° 24/55858

APPELANTE

LA VILLE DE [Localité 1], prise en la personne de Monsieur le Maire de [Localité 1], M. [X] [G], domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentée par Me Colin MAURICE de la SELARL CM & L AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : C1844

INTIMÉE

S.C.I. 10 INDUSTRIE CD, RCS de [Localité 1] sous le n°898241500, prise en la personne de ses représentants légaux

domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représentée par Me Agnès LEBATTEUX SIMON de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0154

Ayant pour avocat plaidant Me Cédric JOBELOT, avocat au barreau de PARIS, toque : P154

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 10 Juin 2026, en audience publique, devant Laurent NAJEM, Conseiller, chargé du rapport, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre,

Michèle CHOPIN, Conseillère,

Laurent NAJEM, Conseiller,

Qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Saveria MAUREL

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- rendu 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.

- signé par Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre et par Saveria MAUREL, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de commissaire de justice du 1er août 2024, la ville de Paris a fait assigner la société 10 Industrie CD devant le président du tribunal judiciaire de Paris aux fins de la voir condamner à une amende pour avoir enfreint les dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

Par jugement contradictoire du 29 septembre 2025, le tribunal judiciaire de Paris a :

Débouté la ville de [Localité 1] de ses demandes,

Condamné la ville de [Localité 1] aux dépens ;

Condamné la ville de [Localité 1] à payer à la société 10 Industrie CD la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Débouté les parties du surplus de leurs demandes.

Par déclaration remise au greffe et notifiée par voie électronique le 24 octobre 2025, la ville de [Localité 1] a relevé appel de cette décision.

Par ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par voie électronique le 7 avril 2026, au visa des articles 492-1 du code de procédure civile, L 631-7, L 632-1, L 651-2 du code de la construction et de l'habitation, L. 324-1-1, L.324-2-1 et suivants du code du tourisme, 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, elle demande à la cour de :

Juger la ville de [Localité 1], prise en la personne de M. le Maire de [Localité 1], recevable en son appel et en ses conclusions et l'y en juger bien fondée ;

Infirmer le jugement rendu le 29 septembre 2025 par le juge du tribunal judiciaire de Paris agissant par délégation du président du tribunal (N° RG 24/55858), en ce toutes ses dispositions;

Et, statuant de nouveau,

Juger que la société 10 Industrie CD a enfreint les dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'urbanisme en changeant l'usage et en louant pour de courtes durées à une clientèle de passage l'appartement situé dans le bâtiment A, escalier 1, 1er étage de l'immeuble sis [Adresse 3] / [Adresse 4] à [Localité 4], constituant le lot de copropriété n°002 ;

Et condamner la société 10 Industrie CD à une amende civile de 50 000 euros et ordonner que le produit de cette amende soit intégralement versé à la ville de [Localité 1] conformément aux dispositions de l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, de l'appartement situé dans le bâtiment A, escalier 1, 1er étage de l'immeuble sis [Adresse 3] / [Adresse 4] à Paris (75010), constituant le lot de copropriété n°002, sous astreinte de 44 000 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer ;

Et se réserver la liquidation de l'astreinte ;

Débouter la société 10 Industrie CD de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;

Condamner la société 10 Industrie CD à lui verser une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la société 10 Industrie CD aux entiers dépens de [première] instance et d'appel.

Elle soutient que l'infraction aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est constituée par le fait que le local, réputé à usage d'habitation, a été loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile sans autorisation préalable, en violation des articles L. 631-7 et L. 651-2 du même code, ainsi que des dispositions du code du tourisme relatives aux meublés de tourisme. Elle fait valoir que l'existence d'une autorisation tacite de changement de destination de locaux commerciaux en habitation intervenue le 29 octobre 2014 est établie par des éléments probants, notamment une attestation officielle de la ville de [Localité 1], des captures d'écran issues du site [Localité 1] OpenData, et des actes de vente notariés postérieurs confirmant l'usage d'habitation.

Elle soutient en outre que les activités de location meublée de courte durée des deux locaux documentées par des annonces sur les plateformes Airbnb et Booking notamment, caractérisent un changement d'usage illicite dès lors que ces locations n'ont pas été effectuées dans le cadre de la résidence principale du loueur ou d'une autorisation de

changement d'usage avec compensation.

Elle estime que les gains générés par ces locations illicites, estimés à 482 600 euros pour les deux locaux depuis 2021, sont manifestement disproportionnés par rapport à un loyer licite, et que le montant de l'amende civile de 50 000 euros par local, ainsi que l'astreinte de 44 000 euros par jour de retard pour le retour à l'habitation, sont justifiés au regard de l'objectif de lutte contre la pénurie de logements.

Par ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par voie électronique le 22 mai 2026, au visa des articles L.631-7 et suivants et L.651-2 du code de la construction et de l'habitation, l'intimée demande à la cour de :

A titre principal,

Confirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Paris le 29 septembre 2025 en ce qu'il a :

Débouté la ville de [Localité 1] de ses demandes ;

Condamné la ville de [Localité 1] aux dépens ;

Condamné la ville de Paris à payer à la SCI 10 [Adresse 5] la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

A titre subsidiaire,

Ramener à des plus justes proportions le montant de l'amende civile et de l'astreinte sollicitées ;

En tout état de cause,

Condamner la ville de [Localité 1] à lui verser la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner la ville de [Localité 1] aux entiers dépens.

Elle réplique que le local litigieux n'a pas la qualité de local à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation dès lors qu'il était affecté à un autre usage au 1er janvier 1970 et n'a pas fait l'objet d'une autorisation de changement de destination valablement démontrée. Elle fait valoir que la prétendue décision de non-opposition du 29 octobre 2014 n'est ni produite ni démontrée, que les actes de vente notariés désignent le bien comme un local commercial et ne mentionnent aucune modification de destination, et que la décision de non-opposition du 11 décembre 2020 autorisant un changement de destination en hébergement hôtelier vaut, en application de l'article L.

631-7 du code de la construction et de l'habitation, changement d'usage autorisé au regard de la destination postérieurement au 1er janvier 1970.

Elle soutient qu'elle n'a jamais caché son activité à l'administration, a obtenu les numéros d'enregistrement requis par le code du tourisme et agissait en conformité avec la décision administrative dont elle disposait. Elle conteste les estimations de gains illicites avancées par la ville de [Localité 1], qui ne sont selon elle ni justifiées ni prouvées, et fait état de résultats comptables déficitaires ou faiblement bénéficiaires, ainsi que d'investissements importants dans l'acquisition et l'aménagement du bien, rendant disproportionnée une amende civile de 50 000 euros par local ou une astreinte de 44 000 euros par jour de retard. Elle conclut que, si la violation était retenue, les montants sollicités par la ville de [Localité 1] devraient être considérablement modérés.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision déférée et aux dernières conclusions échangées en appel.

SUR CE, LA COUR

Sur la demande de condamnation sur le fondement des dispositions de l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation

L'article L.631-7 alinéa 1er du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction temporellement applicable prévoit :

« La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-[Localité 5] et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'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 au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

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 ».

L'alinéa 1er de l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction temporellement applicable prévoit également :

« 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 civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé. »

Conformément à l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à la ville de [Localité 1] d'établir, selon tout mode de preuve :

l'existence d'un local à usage d'habitation, un local étant réputé à usage d'habitation s'il est affecté à cet usage au 1er janvier 1970, sauf pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 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 de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Il est en outre constant que, s'agissant des conditions de délivrance des autorisations, la ville de [Localité 1] 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 a été mise en 'uvre.

En l'espèce, la fiche de révision foncière C mentionne que les locaux, notamment le local n°2 situé [Adresse 6] [Localité 1] [Adresse 7] sont commerciaux (« Hôtel meublé »).

La ville de Paris soutient néanmoins qu'en 2014, la SCI Jockey, alors propriétaire a réalisé des travaux et sollicité un changement de destination, lequel aurait reçu un accord favorable tacite le 29 octobre 2014.

Elle se prévaut d'une capture d'écran de [Localité 1] OpenData qui porte au titre de la décision la mention « Favorable tacite ».

Comme le relève l'intimée cependant, la ville de Paris ne produit pas la copie du dossier qui a été déposé par la SCI Jockey. En outre, pour la déclaration n°DP 075 110 14 V0357 portant sur le changement de destination, le « journal du dossier » (pièce 7 de l'appelante) mentionne le nom d'un signataire ce qui dément le caractère tacite de cette autorisation qu'il appartient dès lors à la ville de [Localité 1] de produire.

Le journal mentionne un dépôt du dossier du 29 septembre 2014 et l'intimée souligne que s'agissant d'un projet situé aux abords d'un monument historique (selon l'extrait du PLU produit) le délai d'instruction est de deux mois, de sorte que la déclaration préalable aurait été encore en cours d'instruction au 29 octobre 2014.

S'agissant de la déclaration DP 075 110 20 V0486 (surface de 44 m2) le journal du dossier produit en pièce 11 mentionne une décision de l'autorité du 8 décembre 2020 alors que l'intimée produit une décision du 11 décembre 2020, ce qui montre l'absence de caractère suffisamment probant du journal.

L'intimée relève qu'en application de l'article R.425-1 du code de l'urbanisme, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de

France est requis, lequel n'est pas produit, pas plus que le dossier de déclaration préalable ou, comme l'a relevé le premier juge, une déclaration attestant que les travaux ont été achevés et sont conformes.

A hauteur d'appel, la ville de [Localité 1] verse une attestation en date du 31 décembre 2025 et rédigée par sa direction de l'urbanisme (pièce 18) qui expose que la demande de déclaration préalable déposée le 29 septembre 2014 n'a « fait l'objet d'aucune décision municipale d'opposition dans le délai d'instruction imparti à l'administration pour statuer sur le dossier ». Cette pièce, par laquelle la ville de [Localité 1] atteste pour elle-même, est insuffisante pour établir le changement de destination contesté.

La ville de [Localité 1] se prévaut également de l'acte notarié en date du 27 février 2015 qui fait état d'un usage d'habitation pour le lot 2.

Cet acte de vente de la société Jokey au profit de Mme [B] [A] mentionne le lot numéro 2, un « local commercial » est « actuellement à usage d'habitation » à la suite du changement d'usage, suivant déclaration du vendeur, à la suite de la déclaration préalable précitée de 2014.

Cependant, l'acte de vente du lot n°2 au profit de l'intimée en date du 2 juin 2021 (sa pièce 1) mentionne le caractère de « local commercial » et le fait (page 8) que « un local est réputé avoir l'usage auquel il était affecté au 1er janvier 1970 ». Il n'apparaît pas que le notaire ait trouvé la trace d'une autorisation effective de changement d'usage en date du 29 octobre 2014.

La mention selon laquelle le bien est « actuellement » à usage d'habitation (page 25 de l'acte), ne démontre pas le changement d'usage au sens des dispositions susvisées.

La SCI 10 Industrie CD relève enfin à juste titre que lorsque par décision du 11 décembre 2020, la ville de Paris ne s'est pas opposée au changement de destination de bureaux en hébergement hôtelier elle n'a pas fait valoir qu'un changement était déjà intervenu en 2014. La décision du 11 décembre 2020 mentionne l'adresse du bien ([Adresse 8] [Adresse 9]), ce qui permettait à la ville de faire lien avec la déclaration de 2014 dont elle se prévaut.

Il en résulte que l'appelante elle-même en 2020 n'avait pas trouvé trace de la précédente modification qu'elle invoque aujourd'hui.

En tout état de cause, l'intimée est bien fondée à se prévaloir de la décision de non-opposition du 11 décembre 2020 de la ville de [Localité 1] qui revêt un caractère définitif en ce qu'elle a autorisé le changement du local de bureaux en hébergement hôtelier, étant rappelé que conformément à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions, en ce compris les demandes accessoires dont le premier juge a fait une exacte appréciation.

A hauteur d'appel, la ville de [Localité 1] sera également condamnée aux dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement entrepris ;

Y ajoutant,

Condamne la ville de Paris à payer à la SCI 10 [Adresse 5] la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la ville de [Localité 1] aux dépens ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE