

Grosses délivrées
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 04 SEPTEMBRE 2012

(n°412, 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 11/21971

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 16 Novembre 2011 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 11/58295

APPELANTS

Monsieur Thierry, Isaac F.

Madame Claudia, Clémy F. NÉE L.

Représentés par : la SCP BLIN (Me Michel BLIN) (avocats au barreau de PARIS, toque : L0058)
assistés de : Me Marie-Véronique LUMEAU de la SCP WOOG & ASSOCIES (avocat au barreau de PARIS, toque : P0283)

INTIME

Monsieur LE PROCUREUR GENERAL PRES LA COUR D'APPEL DE PARIS
Palais de Justice
4, boulevard du Palais
75001 PARIS

représenté par Madame Carola ARRIGHI DE CASANOVA, avocat général

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 Juin 2012, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Joëlle BOURQUARD, Présidente de chambre
Madame Martine TAILLANDIER-THOMAS, Conseillère
Madame Sylvie MAUNAND, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Melle Véronique COUVET

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

- 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 Madame Joëlle BOURQUARD, président et par Melle Véronique COUVET, greffier.

Les époux F. et G. sont propriétaires à Paris de cinq appartements meublés situés aux adresses suivantes : dans le 4ème arrondissement, et dans le 6ème et dans le 3ème.

Leur reprochant de pratiquer dans ces appartements des locations touristiques de courte durée sans autorisation municipale, le procureur de la république près le tribunal de grande instance de Paris les a fait assigner, le 7 octobre 2011, sur autorisation présidentielle du 3 du même mois, devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris, lequel par ordonnance du 16 novembre 2011, a dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer, prononcé à l'encontre des époux F. et G., pour chacune des cinq infractions constatées, une amende de 2 500 €, dit n'y avoir lieu à ordonner le retour à l'habitation des locaux susvisés transformés sans autorisation, dit n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et condamné les époux F. et G. aux dépens.

Appelants de cette décision, les époux F. et G. demandent à la cour, par conclusions déposées le 23 mai 2012, de :

1) in limine litis, surseoir à statuer dans l'attente :

- des réponses de la mairie de Paris et du secrétariat d'Etat chargé du logement aux recours gracieux régularisés, en abrogation d'une part, des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (notamment les dispositions du paragraphe VII – Définitions, destinations des dispositions générales du règlement du PLU de PARIS), ainsi que des décisions du Conseil de Paris des 7 et 8 février 2011 portant modification du règlement municipal et fixant les conditions de délivrance et, d'autre part, de la circulaire ministérielle UHC/DH2 n° 2006-19 du 22 mars 2006,

- de la décision à intervenir du tribunal administratif de Paris dans le cadre du recours en excès de pouvoir en date du 28 février 2012,

2) à titre principal, de dire l'action du parquet irrecevable,

3) en toute hypothèse :

- de renvoyer l'examen de la présente instance devant une formation collégiale à une date qu'il conviendra de fixer, par application de l'article 487 du code de procédure civile,

- d'infirmier l'ordonnance frappée d'appel,
 - de dire n'y avoir à référé,
 - de débouter le procureur de la République de ses prétentions.
- Ils réclament, enfin, une somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions déposées le 6 avril 2012, le procureur général près la cour de céans demande la confirmation de la décision entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à surseoir à statuer et dit n'y avoir lieu à ordonner le retour à l'habitation des locaux susvisés transformés sans autorisation, sa « réformation » en ce qu'elle a prononcé à l'encontre des époux F , pour chacune des cinq infractions constatées, une amende de 2 500 €, statuant à nouveau, le prononcé à l'encontre de ceux-ci d'une amende de 15 000 € pour chacune des cinq infractions constatées et leur condamnation aux dépens.

SUR CE, LA COUR

Sur le rabat de l'ordonnance de clôture :

Considérant que le jour de l'audience, soit le 11 juin 2012, les époux F ont déposé des conclusions de rabat d'ordonnance de clôture dont il n'a pas été justifié de la notification au procureur général ; qu'elles seront, en conséquence, déclarées irrecevables ;

Sur le sursis à statuer :

Considérant que les époux F soutiennent que les prétentions du procureur de la république sont fondées sur dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (notamment les dispositions du paragraphe VII – Définitions, destinations des dispositions générales du règlement du PLU de PARIS) et les décisions du Conseil de Paris des 7 et 8 février 2011 portant modification du règlement municipal et fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation ainsi que sur la circulaire ministérielle UHC/DH2 n° 2006-19 du 22 mars 2006, qu'ils ont formé des recours gracieux en abrogation de ces dispositions et circulaire, qu'un recours en excès de pouvoir en annulation d'une mise en demeure de la mairie de Paris est pendant devant le tribunal administratif et que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de surseoir à statuer, la solution du présent litige dépendant de la réponse à ces recours ;

Mais considérant que le ministère public fonde sa demande sur les dispositions des articles L 631-7, L 631-7-1, L 632-1 alinéa 1 et L 651-2 du code de la construction et de l'habitation et non sur le plan local d'urbanisme et les décisions du conseil de Paris pas plus que la circulaire ministérielle du 22 Mars 2006, laquelle est dépourvue en toute hypothèse de valeur normative ; que les décisions à venir concernant ces actes visés par les recours engagés par les époux F sont indifférentes au règlement du présent litige ; qu'il en est a fortiori de même du recours que la société SMIR a formé devant la juridiction administrative à l'encontre de la mise en demeure en date du 24 janvier 2012 de la mairie de Paris de régulariser sa situation, laquelle ne concerne aucunement les présentes poursuites ; que la demande de sursis à statuer doit être rejetée ;

Sur la fin de non recevoir :

Considérant que les époux F. prétendent qu'au 7 octobre 2011, date d'introduction de l'instance, le parquet n'avait plus d'intérêt à agir à leur encontre puisqu'ils s'étaient conformés aux prescriptions de la mairie de Paris ;

Mais considérant que le ministère public dispose du droit d'agir dès qu'une infraction a été constatée et qu'une sanction est encourue au titre de l'article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation, que la régularisation des cinq baux d'habitation des appartements litigieux ne fait pas disparaître les infractions constatées antérieurement et ne permet, tout au plus, que de rendre sans objet l'obligation de se conformer à la réglementation prévue aux alinéas 3 et 4 de cet article ; que le fin de non recevoir sera, en conséquence, rejetée ;

Sur le renvoi de l'affaire en formation collégiale :

Considérant que les époux F. demandent curieusement devant la cour le renvoi de l'affaire devant la formation collégiale en application de l'article 487 du code de procédure civile ; que celui-ci n'a vocation, cependant, à s'appliquer qu'en première instance ; que la cour ne statue qu'en formation collégiale ; que cette demande est dès lors dépourvue d'objet ;

Sur « l'incompétence » du juge des référés :

Considérant que les époux F. soutiennent que le procureur de la république ne démontre pas que les conditions de la compétence du juge des référés, à savoir l'urgence, un trouble manifestement illicite et l'absence de contestation sérieuse sont réunies ;

Considérant qu'aux termes de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende de 25 000 euros.

Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ; le produit en est intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés 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 des locaux irrégulièrement transformés.

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. » ;

Considérant que l'instance en référé prévue par cet article est autonome et n'a pas à répondre aux conditions du référé de droit commun prévues par les articles 808 et 809 du code de procédure civile ; que le moyen soulevé par les appelants qui touche, d'ailleurs, aux pouvoirs du juge des référés et non à sa compétence sera, en conséquence, rejeté ;

Sur le principal :

Considérant que les époux F. soutiennent que pour considérer que les

locaux meublés ne constitueraient pas des locaux destinés à l'habitation et que leur location de courte durée supposerait qu'une autorisation préalable ait été obtenue en raison du changement d'affectation opéré, la mairie se borne à ne retenir qu'une définition des « locaux meublés » constituant la résidence principale du locataire et imposant alors la conclusion d'un contrat écrit d'un an, qu'elle s'appuie ainsi sur la circulaire susvisée qui méconnaît les dispositions des articles L 631-7 et L 632-1 du code de la construction et de l'habitation et que le fait de louer des locaux meublés qui ne constituent pas la résidence principale du locataire pour une durée inférieure à un an n'est pas constitutif d'un changement d'usage ;

Considérant que l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation 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-Saint-Denis 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.

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. »

Considérant que l'article L631-7-1 indique :

« L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2227 du code civil.

Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement. » ;

Considérant, enfin, que l'article L. 632-1 dispose en son alinéa 1 :

« Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale... » ;

Considérant qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions qu'un logement meublé ne constitue un local destiné à l'habitation au sens de l'article L. 621-7 du code de la construction et de l'habitation que si le bail répond aux conditions de l'article L. 632-1, soit une location pour une durée d'un an à titre de résidence principale ;

Considérant, en l'espèce, que suite à des courriers reçus de deux particuliers et de l'association « La Sauvegarde des logements à Paris » lui signalant que les époux F. louaient leurs appartements meublés pour des courtes durées à des touristes générant ainsi des nuisances, la mairie de Paris a fait diligenter des enquêtes par ses contrôleurs assermentés entre le 10 novembre 2009 et le 21 juin 2011 ; qu'il résulte de leurs rapports qu'ils ont constaté la présence de touristes dans les appartements des appelants situés dans le 6ème arrondissement, dans le 3ème et dans le 4ème ; que deux personnes habitant l'immeuble du leur ont confirmé la location de courte durée du local des époux F. ; qu'ils ont également constaté que ces appartements, outre celui situé dans le 6ème, étaient offerts à la location meublée de courte durée sur le site Internet parisbestlodge.com ; que des extraits de ce site proposant les appartements des appelants à la location meublée de courte durée avec description et photographies à l'appui sont versés aux débats ; que ce site mentionne l'adresse de Thierry, son propriétaire ; qu'elle correspond à celle de M. Thierry F. ;

Considérant que les époux F. contestent la force probante des impressions d'écran ainsi produites, des signalements adressés à la mairie de Paris et des témoignages recueillis par les enquêteurs ;

Considérant, toutefois, que l'article L. 651-7 du code de la construction et de l'habitation énonce :

« Les agents assermentés du service municipal du logement constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Ils sont habilités à recevoir toute déclaration et à se faire présenter par les propriétaires, locataires ou autres occupants des lieux toute pièce ou document établissant ces conditions. Sans pouvoir opposer le secret professionnel, les administrations publiques compétentes et leurs agents sont tenus de communiquer aux agents du service municipal du logement tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle.

Quiconque fait volontairement obstacle, en violation des prescriptions ci-dessus, à la mission des agents du service municipal du logement, est passible de

l'amende civile prévue à l'article L. 651-4. » ;

Considérant que les constatations que les agents assermentés ont faites sur place et sur Internet et les déclarations qu'ils ont recueillies démontrent suffisamment que les époux F. louent leurs cinq appartements meublés pour des durées inférieures à un an ; que suite au courrier que lui a adressé la mairie de Paris le 29 mars 2010 au sujet de son appartement du M. F. a d'ailleurs lui-même indiqué que celui-ci était loué à des étrangers en résidence à Paris pour des périodes s'étalant entre 3 mois, 6 mois et un an ; qu'il a reconnu ainsi l'infraction ;

Considérant qu'il est constant que les appelants n'ont pas sollicité d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés initialement à l'habitation ; qu'ils encourent par suite l'amende prévue par l'article L. 631-7 ; que s'ils ont depuis régularisé la situation par la conclusion de baux d'une durée d'une année de telle sorte qu'il n'y a plus lieu d'ordonner le retour à l'habitation des locaux, il n'en demeure pas moins que la durée des infractions, auxquelles les contrevenants ont tardé à mettre fin, justifie le prononcé d'une amende plus importante que celle fixée par le premier juge ; qu'elle sera portée, en conséquence, à 10 000 € par infraction ;

Considérant que les époux F. qui succombent seront condamnés aux dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS

Déclare les conclusions déposées par les époux F. le 11 juin 2012 irrecevables ;

Confirme l'ordonnance entreprise sauf sur le montant de l'amende ;

Statuant à nouveau de ce chef :

Prononce à l'encontre des époux F. pour chacune des cinq infractions constatées une amende de 10 000 (dix mille) euros ;

Condamne les époux F. aux dépens d'appel.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

