Cour de cassation, troisième chambre civile, 16 avril 2026, n° 24-22.809

Cour de cassation | troisième chambre civile | 16 avril 2026

Résumé

Ne suffisent pas à caractériser une obligation professionnelle au sens de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme le suivi d'un cursus d'enseignement scolaire ou universitaire ou la réalisation d'un stage dans le cadre d'un tel cursus

Sujets abordés dans les motifs

#1 société d exercice libéral

#2 paiement d une amende civile

#3 année civile

#4 tourisme

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 1 - Chambre 2
10/10/2024
N° 24/02575

Cour de cassation
Troisième chambre civile
16/04/2026
N° 24-22.809

Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 16 avril 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 259 FS-B

Pourvoi n° P 24-22.809

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

#1 société d exercice libéral

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 AVRIL 2026

La Ville de [Localité 1], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en [Adresse 1], [Localité 1], et dont la direction des affaires juridiques est [Adresse 2], [Localité 1], a formé le pourvoi n° P 24-22.809 contre l'arrêt rendu le 10 octobre 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [A] [G], domiciliée [Adresse 3], [Localité 5],

2°/ à la société Smartrenting, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], [Localité 6], représentée par son liquidateur judiciaire, la société MJA, en la personne de Mme [Z] [S],

3°/ à la société MJA Mandataire judiciaires associés, société d'exercice libéral à forme anonyme, en la personne de Mme [Z] [S], dont le siège est [Adresse 5], [Localité 7], prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société Smartrenting,

4°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société d'assurance à forme mutuelle, dont le siège est [Adresse 6], [Localité 8],

5°/ à la société MMA IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 6], [Localité 8],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseillère référendaire, les observations et les plaidoiries de la SELAS Froger & Zajdela, avocat de la Ville de [Localité 1] et de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [G] et des sociétés MMA IARD assurances mutuelles et MMA IARD, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, auquel la partie en défense a répliqué, après débats en l'audience publique du 3 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Gallet, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Georget, conseillers, Mme Aldigé, MM. Baraké, Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à la Ville de [Localité 1] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Smartrenting, la société MJA, en sa qualité de liquidateur de la société Smartrenting, la société MMA IARD assurances mutuelles et la société MMA IARD.

Faits et procédure

#2 paiement d une amende civile

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 octobre 2024), la Ville de [Localité 1] a assigné Mme [G], locataire d'un appartement situé à [Localité 1], devant le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, pour obtenir sa condamnation au paiement d'une amende civile pour avoir sous-loué en meublé de tourisme au cours des années 2019 et 2020 son appartement déclaré comme résidence principale au-delà du plafond de cent vingt jours prévu par l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

3. La Ville de [Localité 1] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que la réalisation d'un stage dans le cadre d'enseignements ne constitue pas une obligation professionnelle ; qu'en décidant au contraire que les locations pour une durée excédant cent vingt jours étaient justifiées, en 2019, par la réalisation d'un stage à Amsterdam, la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1 du code du tourisme ;

2°/ qu'à peine d'amende civile, dans les communes ayant mis en oeuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ; que la poursuite d'enseignements ne constitue pas une

obligation professionnelle ; qu'en décidant au contraire que les locations pour une durée excédant cent vingt jours étaient justifiées, en 2020, par une formation à Londres, la cour d'appel a violé l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 :

4. Selon le III de ce texte, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

#3 année civile

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

6. Selon le V, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.

#4 tourisme

7. Pour rejeter les demandes de la Ville de [Localité 1], l'arrêt, après avoir relevé que Mme [G] avait loué comme meublé de tourisme l'appartement déclaré comme constituant sa résidence principale à raison de 253 nuitées en 2019 et de 152 nuitées en 2020, retient que la réalisation d'un stage doit être assimilée à un motif professionnel en ce qu'il s'inscrit dans une démarche d'insertion dans un milieu professionnel, et qu'un cursus d'études pour une durée déterminée, cohérente et limitée peut être considéré comme un motif professionnel, que Mme [G] justifiait avoir, en 2019, effectué un stage dans une société à [Localité 2] et en 2020, suivi une formation dispensée par l'établissement ESCP à [Localité 3], et que les périodes de mise en location de sa résidence principale comme meublé de tourisme concordaient avec ces périodes d'absence.

8. En statuant ainsi, alors que ne suffisent pas à caractériser une obligation professionnelle au sens de l'article L. 324-1-1, IV, du code du tourisme le suivi d'un cursus d'enseignement scolaire ou universitaire ou la réalisation d'un stage dans le cadre d'un tel cursus, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare parfait le désistement d'appel de la Ville de [Localité 1] à l'égard de la société MJA, prise en la personne de Mme [S], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Smartrenting, l'arrêt rendu le 10 octobre 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne Mme [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [G] et la condamne à payer à la Ville de [Localité 1] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize avril deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.