

## RÉSUMÉ :

L'obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme prévue par l'article L. 324-1-1, III, du code du tourisme, s'impose quel que soit l'usage du local au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2024:C300339

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 339

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 27 juin 2024

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 339 FS-B

Pourvoi n° X 23-13.567

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 JUIN 2024

La Ville de [Localité 3], représentée par son maire en exercice domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, direction des affaires juridiques, [Adresse 2], n° X 23-13.567 contre le jugement rendu le 18 janvier 2023 par le tribunal judiciaire de Paris (procédure accélérée au fond), dans le litige l'opposant à M. [R] [B], domicilié [Adresse 1], défendeur 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, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de [Localité 3], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 mai 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier 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 président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (Paris, 18 janvier 2023), rendu en dernier ressort, la Ville de [Localité 3] a fait assigner M. [B], propriétaire d'un local situé à Paris, devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, afin de le voir condamner au paiement d'une amende civile pour ne pas avoir déclaré sa mise en location comme meublé de tourisme.

## Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

## Enoncé du moyen

2. La Ville de [Localité 3] fait grief au jugement de rejeter sa demande en paiement d'une amende civile sur le fondement des dispositions de l'article L. 324-1-1, III et V, du code du tourisme, alors « qu'en application de l'article L. 324-1-1, II du code du tourisme, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir fait préalablement la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé ; que l'article L. 324-1-1, III précise que dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme ; qu'aux termes de la délibération DLH 2017-128 du Conseil de [Localité 3] des 3 et 4 juillet 2017, une déclaration préalable obligatoire est soumise à enregistrement pour toute location de courte durée d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage n'y élisant pas domicile ; qu'ainsi tout local situé à [Localité 3], quel que soit son usage, doit donner lieu à une déclaration préalable soumise à enregistrement avant de pouvoir être loué en tant que meublé de tourisme, sans que cette obligation ne soit limitée aux locaux à usage d'habitation ; que pour débouter la Ville de [Localité 3] de sa demande de condamnation de M. [B] au paiement d'une amende civile en raison de l'absence d'enregistrement d'une déclaration préalable, le jugement relève que les dispositions de l'article L. 324-1-1, III du code du tourisme concernent exclusivement les locaux à usage d'habitation et que faute pour la Ville de [Localité 3] de faire la preuve d'un tel usage, il y a lieu de la débouter de sa demande ; qu'en

statuant ainsi quand la déclaration préalable soumise à enregistrement s'impose pour toute location d'un meublé de tourisme, le président du tribunal judiciaire a violé l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, ensemble la délibération DLH 2017-128 du Conseil de Paris des 3, 4 et 5 juillet 2017. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article L. 324-1-1, II, III, et V, du code du tourisme, dans sa version issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 :

3. Selon le II de ce texte, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du code susvisé, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé, sauf si le local constitue sa résidence principale.

4. Selon le III du même 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 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, une délibération du conseil municipal peut décider de substituer à cette obligation de déclaration, une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme, donnant lieu à la délivrance par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

5. Selon le V, toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III est passible d'une amende civile.

6. Pour rejeter la demande de la Ville de [Localité 3], le jugement, après avoir constaté qu'une délibération du Conseil de [Localité 3] des 4, 5 et 6 juillet 2017 avait rendu obligatoire la procédure d'enregistrement de la déclaration de location de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, retient que l'article L. 324-1-1, III, du code du tourisme ne concernait, à cette période, que les locaux destinés à l'habitation comme cela résulte des termes du texte et de la référence aux articles L. 631-7 et L. 631-9 qui concernent le changement d'usage des locaux résidentiels et que ce n'est que par l'adoption de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 que cet article a été étendu aux locaux commerciaux.

7. En statuant ainsi, alors que l'article L. 324-1-1, III, du code du tourisme impose une obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme, quel que soit son usage au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le président du tribunal judiciaire a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 18 janvier 2023, entre les parties, par le tribunal judiciaire de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant la juridiction du tribunal judiciaire de Paris autrement composée ;

Condamne M. [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [B] à payer à la Ville de [Localité 3] 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 du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept juin deux mille vingt-quatre.

**Décision attaquée : Tribunal judiciaire Paris 2023-01-18 (Cassation)**