

Grosses délivrées **REPUBLIQUE FRANCAISE**

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 1 - Chambre 3**

**ARRET DU 16 JUIN 2015**

(n° 420 , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **14/12051**

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 29 Avril 2014 -Tribunal de Grande Instance de PARIS -  
RG n° 14/53154

**APPELANTS**

**Monsieur David BARCHILON ISRAËL**

16 rue du Colisée

75016 PARIS

**SCI LES FEUILLANTINES Agissant en la personne de son gérant Monsieur David BARCHILON ISRAËL**

26 rue des Gravilliers

75003 PARIS

Représentés par Me Anne-marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

assistés de Me Monique FAYON, avocat au barreau de PARIS, toque U 002

**INTIME**

**Monsieur LE PROCUREUR GENERAL**

34 quai des Orfèvres

75055 PARIS Cédex 01

représenté lors des débats par Madame Martine TRAPERO, substitut général près la cour

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 11 Mai 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Nicole GIRERD, Présidente de chambre

Mme Mireille DE GROMARD, Conseillère

Madame Odette-Luce BOUVIER, Conseillère

qui en ont délibéré

**Greffier**, lors des débats : Mlle 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 Nicole GIRERD, président et par Mlle Véronique COUVET, greffier.

Les services de la mairie de Paris en charge de la protection des locaux d'habitation ont diligenté une enquête le 7 décembre 2012 à la suite de signalements du syndic de l'immeuble situé au 52, rue du Rendez -Vous à Paris, 12ème et de résidents se disant victimes de nuisances imputables, selon eux, à la SCI LES FEUILLANTINES et à son gérant, M. David BARCHILON ISRAËL.

Il résulte de cette enquête que la SCI LES FEUILLANTINES a mis en location saisonnière meublée, sans avoir sollicité une autorisation à cette fin, un local d'habitation dont elle est propriétaire situé au 52, rue du Rendez -Vous à Paris, 12ème.

Autorisé par ordonnance du 17 décembre 2013, le procureur de la République près le tribunal de grande instance de Paris a assigné, au visa de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), à heure indiquée, par acte du 8 janvier 2014, la SCI LES FEUILLANTINES et M. BARCHILON ISRAËL devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris en paiement d'une amende et aux fins d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, dans un délai et sous astreinte laissés à l'appréciation de la juridiction.

Par ordonnance contradictoire du 29 avril 2014, le juge des référés a condamné *in solidum* la SCI LES FEUILLANTINES et son représentant légal au paiement d'une amende de 10 000 € en application des dispositions de l'article L 631-7 du CCH sans toutefois ordonner le retour à l'habitation des lieux litigieux, la situation ayant été régularisée par la SCI LES FEUILLANTINES.

Le 5 juin 2014, la SCI LES FEUILLANTINES et M. BARCHILON ISRAËL ont régulièrement interjeté appel de cette décision.

**Par leurs dernières conclusions transmises le 23 mars 2015, les appelants demandent à la cour de :**

- en la forme, prendre acte de ce que l'état civil complet de M. BARCHILON est le suivant : David BARCHILON ISRAËL, né le 23 juin 1953 à TANGER (MAROC), de nationalité française

- infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance du 29 avril 2014 et :

- déclarer mal fondées les poursuites engagées par le procureur de la République à l'encontre de la SCI LES FEUILLANTINES et de M. David BARCHILON ISRAËL et de l'en débouter purement et simplement,

- mettre hors de cause M. David BARCHILON ISRAËL

A titre subsidiaire, de :

- diminuer en de très sensibles proportions le montant de l'amende prononcée,
- laisser les dépens à la charge du procureur de la République.

Les appelants font valoir que la propriétaire des lieux est la SCI LES FEUILLANTINES, M. BARCHILON n'étant que son gérant ; qu'il convient donc de le mettre hors de cause ; qu'en outre, la Ville de Paris, par lettre du 23 mai 2013, a accordé à la SCI LES FEUILLANTINES un délai d'un mois pour régulariser la situation avant toute saisine du parquet ; que, le 19 juin 2013, M. BARCHILON ISRAEL a précisé avoir mis l'appartement en location longue durée ; que le 24 septembre 2013, la SCI LES FEUILLANTINES a bien informé la mairie de Paris qu'elle avait signé un bail avec des locataires le 1er septembre 2013 pour une durée d'un an ; que la situation a donc bien été régularisée dans le délai imparti ; que la SCI et son gérant ne sont pas responsables du fait que les sites 'Internet' n'aient pas retiré leur offre ou du fait qu'un bail de longue durée n'ait été conclu que le 1er septembre 2013 en l'absence d'offre antérieure.

**Par ses conclusions transmises le 15 janvier 2015, le procureur de la République, intimé,** demande à la cour de confirmer la décision entreprise en toutes ses dispositions et de condamner la SCI LES FEUILLANTINES et M. BARCHILON ISRAËL aux dépens.

Le procureur de la République s'oppose à la mise hors de cause sollicitée par M BARCHILON ISRAËL, dès lors que sa responsabilité en qualité de gérant est engagée.

Le procureur de la République soutient encore que des annonces sur des sites 'internet' spécialisés, des témoignages d'occupants déclarant avoir versé la somme de 1.038 € pour une occupation de cinq jours et un tableau des occupations saisonnières de l'appartement établi par le gardien de l'immeuble prouvent à l'évidence que la SCI LES FEUILLANTINES a violé les dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; que le délai d'un mois accordé par lettre adressée le 23 mai 2013 par la VILLE DE PARIS à la SCI LES FEUILLANTINES n'exprimait qu'une faveur administrative n'ayant aucune valeur légale, le simple constat de l'affectation illicite d'un local destiné à l'habitation suffisant à engager la responsabilité des appelants ; qu'au surplus, des offres de locations saisonnières **étaient** encore accessibles au public sur les sites 'internet' et l'occupation persistante de l'appartement par des touristes constatée en juin et août 2013.

## **SUR CE, LA COUR**

### Sur la mise hors de cause de M. BARCHILON ISRAEL :

Considérant que l'article 1850 du code civil prévoit que le gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion ;

Que dès lors, il n'y a pas lieu de mettre hors la cause M. David BARCHILON ISRAEL, qui ne conteste pas être le gérant de la SCI LES FEUILLANTINES, sa responsabilité individuelle étant engagée du fait de l'infraction à l'article L. 6317 du code de la construction et de l'habitation reprochée à la SCI si celle-ci est constituée, étant relevé que le maintien en la cause de l'intéressé lui permet, au demeurant, de bénéficier, ès qualités, d'une représentation et d'un débat contradictoire dans la présente instance ; qu'il convient de rejeter sa demande de mise hors de cause ;

### Au principal :

Considérant que l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit notamment en ses alinéas 2 et 6 que : '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 [...]

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.' ;

Considérant que selon l'article L. 651-2 du même code, '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 qu'en l'espèce, il est établi par l'enquête diligentée le 7 décembre 2012 par un contrôleur assermenté des services de la mairie de Paris que la SCI LES FEUILLANTINES a utilisé l'appartement à usage d'habitation de 104 m<sup>2</sup> dont elle est propriétaire au 52, rue du Rendez-Vous à Paris 12<sup>ème</sup>, pour des locations meublées de courte durée et ce sans autorisation administrative, en infraction aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que cette infraction n'est pas contestée par la SCI LES FEUILLANTINES et son gérant M. BARCHILON ISRAËL qui affirment y avoir mis fin en mandant six agences immobilières et diffusant une annonce dans la revue 'De particulier à particulier' afin d'affecter l'appartement à une location de longue durée et en avoir avisé la mairie de Paris par lettre recommandée du 19 juin 2013 ;

Considérant qu'en ce qui concerne la période postérieure au 28 avril 2013, au terme du délai d'un mois accordé le 28 mars 2013 par la mairie de Paris à la SCI LES FEUILLANTINES pour régulariser la situation, il résulte notamment du rapport du bureau de la protection des locaux d'habitation du 7 octobre 2013, du témoignage circonstancié du gardien de l'immeuble, des communications téléphoniques les 28 juin et 2 juillet 2013 des services de la mairie avec un copropriétaire, des sites 'Internet' toujours actifs à la date dudit rapport proposant des locations saisonnières de l'appartement en juin, juillet et septembre 2013, des simulations de réservation des 9, 19 et 27 septembre 2013 et de l'absence de preuve manifeste d'une occupation de longue durée des lieux avant le bail conclu pour un an avec les époux Jallerat le 15 décembre 2013, que la SCI a continué à louer à compter de fin avril 2013, sans autorisation administrative, son appartement meublé pour des locations de courte durée, contrairement à ce qu'affirment les appelants ;

Considérant que dès lors, le premier juge en a déduit à bon droit qu'était caractérisée avec l'évidence requise en référé l'infraction aux dispositions de l'article L 631-7 du CCH reprochée à la SCI LES FEUILLANTINES et l'a condamnée en conséquence *in solidum* avec son gérant au paiement d'une amende qu'il a justement fixée à 10.000 €, eu égard aux bénéfices illicites tirés de ces locations, sans ordonner toutefois le retour à l'habitation des lieux litigieux, en raison de la régularisation de la situation intervenue à la date de l'ordonnance entreprise comme sus indiqué ;

Qu'il convient en conséquence de confirmer l'ordonnance en toutes ses dispositions et, y ajoutant, de débouter les appelants de l'ensemble de leurs demandes ;

Considérant que, parties perdantes, les appelants doivent supporter *in solidum* les dépens ;

**PAR CES MOTIFS**

Dit n'y avoir lieu à mettre hors de cause M. David BARCHILON ISRAEL,

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Déboute la SCI LES FEUILLANTINES et M. David BARCHILON ISRAEL de l'ensemble de leurs demandes,

Condamne in solidum la SCI LES FEUILLANTINES et M. David BARCHILON ISRAEL aux entiers dépens.

LE GREFFIER LE PRESIDENT