

Grosses délivrées **REPUBLIQUE FRANCAISE**

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRET DU 02 JUILLET 2015

(n° , pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **14/01509**

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 08 Janvier 2014 -Tribunal de Grande Instance de PARIS
- RG n° 13/59226

APPELANT

Monsieur Patrick ARTIGOLLE

18 rue Daubigny

77000 MELUN

Représenté par Me Sandra OHANA de l'AARPI OHANA ZERHAT Cabinet d'Avocats, avocat au
barreau de PARIS, toque : C1050

Assisté de Me Carlo BRUSA, avocat au barreau de PARIS, toque : D1933

INTIME

LE PROCUREUR GENERAL

34 quai des Orfèvres

75055 PARIS Cédex 01

Représenté par Madame Martine TRAPERO, avocat général

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 21 Mai 2015, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Frédéric CHARLON, Président de chambre

Mme Evelyne LOUYS, Conseillère

Mme Mireille DE GROMARD, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Sonia DAIRAIN

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 Monsieur Frédéric CHARLON, président et par Mme Sonia DAIRAIN, greffier.

ELEMENTS DU LITIGE':

Le 13 janvier 2010, la société 5 Mirabeau a vendu à M. Patrick Artigolle et Mme Claudie Amberlin son épouse, un appartement lot n°18 d'un immeuble en copropriété situé 5 rue Mirabeau à Paris (16e).

Parallèlement, les époux Artigolle ont donné ce bien en location à une société R.BL., qui a ensuite cédé le bail à la société Résidathènes, pour y exploiter, sous l'enseigne Villathéna, *«'une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location de meublée (') pour des périodes déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations'»* de *«' nettoyage quotidien des locaux privés et communs, distribution des petits déjeuners, fourniture du linge de maison, accueil'»*.

La Ville de Paris a demandé à M. Artigolle et à l'exploitant de justifier de ce que ce bien entrerait dans la catégorie *«'habitation'»* au sens des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et, dans la négative, de régulariser la situation.

À la suite de cette demande, la société Résidathènes a assigné M. Artigolle devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris pour demander la consignation des loyers, mais par ordonnance du 10 octobre 2012 le juge des référés a débouté la société Résidathènes de ses prétentions, en retenant notamment qu'il *«'pourrait être déduit de l'article L.632-1 du code de la construction et de l'habitation que lorsque le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire, la location meublée n'est pas soumise à l'obligation de conclure un contrat écrit d'une durée d'un an ou de neuf mois pour l'étudiant'»*.

En mars et avril 2013, M. Artigolle et d'autres personnes dans la même situation que lui, ont assigné devant le tribunal de grande instance de Paris la société Résidathènes, la société 5 Mirabeau et appelé en la cause d'autres personnes dans la même situation que lui, notamment pour obtenir l'annulation de la vente du 13 janvier 2010 et pour voir dire que l'activité de sous-location meublée non professionnelle est licite.

Après enquête, la Ville de Paris a informé le procureur de la République de Paris d'une présomption d'infraction aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et l'habitation, au vu de quoi le procureur de la République a assigné M. Artigolle devant le juge des référés pour voir prononcer l'amende prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et ordonner sous astreinte le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation.

Par ordonnance du 8 janvier 2014, le juge des référés a':

-condamné M. Artigolle à payer une amende civile de 10.000 euros pour le lot concerné

- ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés dans le délai de deux mois à compter de la signification de la décision et, passé ce délai, sous astreinte de 1 000 euros par jour de retard, pendant trois mois,

- rejeté toute autre demande,
- condamné M. Artigolle aux dépens.

M. Artigolle a interjeté appel de cette décision le 22 janvier 2014.

Dans ses dernières conclusions en date du 12 mai 2015 il demande :

- de constater que les époux Artigolle ont acquis le bien litigieux et que Mme Artigolle n'a pas été assignée et que le principe du contradictoire n'a pas été respecté';
- en conséquence, de prononcer la nullité de l'ordonnance du 8 janvier 2014 et de renvoyer l'affaire devant le président du tribunal de grande instance de Paris,
- de dire que le président du tribunal de grande instance de Paris était incompétent pour statuer sur les demandes du procureur de la République, au profit du juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Paris, et en conséquence d'infirmier la décision entreprise,
- subsidiairement, de dire que les demandes du procureur de la République sont irrecevables et en conséquence d'infirmier l'ordonnance du 8 janvier 2014,
- à titre infiniment subsidiaire, de débouter le procureur de la République de ses demandes et d'infirmier l'ordonnance du 8 janvier 2014,
- en tout état de cause, de condamner le procureur de la République aux dépens et au paiement de la somme de 4.000 euros pour chacun des époux, en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par conclusions du 16 juillet 2014 le procureur général demande de confirmer l'ordonnance entreprise et de condamner M. Artigolle aux dépens.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'annulation de l'ordonnance du 8 janvier 2014

Considérant que M. Artigolle fait d'abord valoir que la décision entreprise est nulle en application de l'article 117 du code de procédure civile, son épouse n'ayant pas été assignée alors qu'elle est aussi propriétaire du logement litigieux';

Considérant que le procureur général réfute ce moyen en faisant valoir que chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et a qualité pour exercer seul, en demande ou en défense, les actions en justice relatives aux biens communs';

Considérant que l'acte de vente du 13 janvier 2010 indique que M. et Mme Artigolle se sont mariés le 28 juin 1986 sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts';

Qu'en vertu de l'article 1421 du code civil, chacun des époux a, en sa qualité d'administrateur de la communauté, le pouvoir de défendre seul aux actions concernant les biens communs et que les décisions rendues à son encontre sont opposables à l'autre conjoint ;

Qu'ainsi, le procureur de la République a pu assigner le mari seul, sans encourir l'annulation de l'acte introductif d'instance';

Considérant qu'en second lieu, M. Artigolle explique qu'en raison de circonstances ayant les

caractéristiques de la force majeure, son conseil n'a pu se présenter à l'audience du juge des référés, lequel a refusé la réouverture des débats, ce qui constituerait une violation du principe du contradictoire';

Considérant que le procureur général conclut au rejet de cette demande, en faisant valoir que les circonstances alléguées par M. Artigolle ne constituent pas un cas de force majeure, puisqu'il incombait au défendeur et à son conseil de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'être à l'heure à l'audience de référé et que leur absence au moment des débats devant le juge des référés ne saurait à elle seule caractériser la violation du principe du contradictoire';

Considérant qu'il résulte des énonciations de l'ordonnance du 8 janvier 2014 que le procureur de la République avait assigné M. Artigolle pour l'audience du 6 décembre 2013 à 10 heures 30, mais qu'à cette date, le conseil du défendeur avait demandé le renvoi de l'affaire afin de lui permettre d'appeler des tiers en intervention forcée ;

Que le juge des référés avait fait droit à cette demande et avait renvoyé l'affaire à l'audience du 20 décembre 2013 à 10 heures, mais que M. Artigolle et son conseil ne s'étaient pas présentés et que l'affaire avait néanmoins été évoquée à 10 heures 20';

Considérant qu'il apparaît ainsi que M. Artigolle avait déjà obtenu un premier renvoi à l'audience du 6 décembre 2013 et qu'il avait été avisé de la date de la nouvelle audience, si bien qu'il a été en mesure de préparer sa défense en temps utile';

Qu'en choisissant de se déplacer jusqu'au c'ur de Paris en véhicule automobile, dans la matinée d'un jour ouvrable du mois de décembre, le conseil de M. Artigolle ne pouvait ignorer que la circulation risquait d'être entravée d'une manière quelconque et qu'il lui incombait, en professionnel prudent et avisé, de prendre toutes les précautions nécessaires pour se présenter au moment convenu devant la juridiction';

Qu'ainsi, l'absence de débat oral devant le juge des référés a été due à une circonstance prévisible par le conseil de M. Artigolle et que le juge n'a pas violé le principe du procès équitable ni les droits de la défense en tenant l'audience à l'heure et en refusant ensuite la réouverture des débats;

Que dès lors la demande d'annulation de l'ordonnance du 8 janvier 2013 doit être rejetée';

Sur l'exception d'incompétence au profit du juge de la mise en état

Considérant que M. Artigolle demande de dire que le président du tribunal de grande instance de Paris était incompétent pour statuer sur les demandes du procureur de la République, le juge de la mise en état de la même juridiction étant saisi d'une demande tendant à voir dire que l'activité de sous-location meublée non professionnelle est licite';

Mais considérant que cette exception d'incompétence n'a pas été soulevée en première instance ni dans ses premières conclusions d'appel du 22 avril 2014'; qu'elle est donc irrecevable en application de l'article 74 du code de procédure civile';

Sur les fins de non-recevoir soulevées par M. Artigolle

Considérant que M. Artigolle demande que les prétentions du procureur général soient déclarées irrecevables en application de l'article 122 du code de procédure civile, dans la mesure où une ordonnance de référé du 10 octobre 2010, devenue définitive et signifiée au procureur de la République, a déjà statué en reconnaissant la licéité des locations meublées et que cette décision a donc l'autorité de la chose jugée';

Considérant que le procureur général explique pour sa part que cette ordonnance du 10 octobre 2012 n'a pas l'autorité de la chose jugée car elle n'a pas le même objet que la présente instance, qu'elle n'a pas opposé les mêmes parties et qu'enfin elle n'a pas tranché la question de la licéité des locations meublées, le juge des référés s'étant contenté de constater l'existence de contestations sérieuses et l'absence de trouble manifestement illicite faisant obstacle à l'exercice de ses pouvoirs';

Considérant que, selon l'article 1351 du code civil, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet de la décision et qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité';

Considérant que l'ordonnance du 10 octobre 2012 opposait la société Résidathènes, demanderesse, à diverses personnes dont M. Artigolle et la Mairie de Paris';

Qu'en revanche, le procureur de la République n'était pas partie principale ou partie jointe au litige ayant donné lieu à cette ordonnance et que le fait que la décision lui ait été signifiée ne confère pas au procureur de la République la qualité de partie au litige jugé le 10 octobre 2010';

Qu'en toute hypothèse, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été décidé dans son dispositif, alors que la décision du 10 octobre 2010, qui n'est pas une décision de fond mais une ordonnance de référé sans autorité de la chose jugée au principal, se contente de rejeter «*l'ensemble de l'action de la SARL Résidathènes*», sans trancher la question de la validité de la sous-location meublée des locaux litigieux';

Considérant que M. Artigolle prétend encore que les demandes du procureur général sont irrecevables, faute de présence de Mme Artigolle dans la présente instance';

Que cependant, pour le même motif qu'indiqué plus haut et tiré de l'application de l'article 1421 du code civil, les demandes formées par le procureur général contre un seul des époux mariés sous le régime de la communauté, sont recevables';

Que dès lors M. Artigolle doit être débouté de ses fins de non-recevoir';

Sur le bien-fondé des demandes du procureur général

Considérant que M. Artigolle fait valoir que la location d'un bien immobilier pour de courtes durées ne constitue pas un changement d'usage au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, alors que le procureur général maintient que les hébergements hôteliers ou les meublés de tourisme n'entrent pas dans la définition de locaux à usage d'habitation selon l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation';

Considérant que cet article, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, prévoyait que dans les communes de plus de 200 000 habitants, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable';

Que selon ce texte, 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. 622-1 et que pour l'application de cette disposition, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970, affectation qui peut être établie par tout mode de preuve';

Que selon l'article L. 651-2 du même code, toute personne qui enfreint les dispositions 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, prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé'; qu'en outre le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe, et qu'à l'expiration de ce délai, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1.000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés et que de même, 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';

Qu'il résulte de ces dispositions que le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à un régime d'autorisation administrative préalable dans les communes affectées par une pénurie de logements et que pour faire respecter ces obligations légales, la loi accorde au président du tribunal de grande instance, des pouvoirs dérogeant aux règles générales du référé, puisqu'en cas d'infraction à la législation sur le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, le juge des référés ne se contente pas d'ordonner des mesures provisoires, mais prononce une amende civile, sanction de nature punitive que le tribunal de grande instance, saisi au fond selon la procédure de droit commun, n'a pas lui-même le pouvoir de prononcer/ou de lever ;

Que dès lors il appartient au juge des référés, en application de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, de rechercher si les éléments constitutifs de l'infraction sont réunies, indépendamment des conditions d'applications des articles 808 et 809 du code de procédure civile';

Considérant que l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction au moment de la constatation des faits litigieux, édictait que 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 et qu'à l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes';

Considérant que, sous l'empire des textes applicables en l'espèce, les logements donnés en location en meublé ne sont réputés locaux d'habitation que si le bail est conclu pour une durée d'une année à titre de résidence principale';

Considérant que l'enquête a été menée par la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris, après le signalement d'un résident permanent qui se plaignait des nuisances causées par la présence d'un hôtel au 7ème étage';

Que cette enquête montre que le 21 août 2012 l'immeuble portait sur sa façade des panneaux publicitaires sur des «*chambres meublées*» à l'enseigne Villathéna, nom commercial des résidences de la société Résidathènes, qu'au septième étage, les chambres, où se trouvent le local appartenant à M. Artigolle, portaient des numéros de 701 à 710, que les parties communes comprenaient une tisanerie et une buanderie';

Que par ailleurs les sites internet spécialisés dans la location de de type hôtelier, tels les sites':

-Eurobookings.com,'qui publie l'annonce de Villathéna concernant un établissement avec «*un personnel multilingue, un ascenseur et un coffre-fort à la réception dans des espaces communs*»»,

- Federal Hotel.com qui publie l'annonce pour la résidence Villathéna 2, «*au 7ème étage d'un immeuble de type Haussmannien*» avec «*9 chambres meublées et 1 suite*», les prix proposés allant de 125 euros à 210 euros par jour,

- Venere.com qui propose un «*hôtel 3 étoiles*» et indique que «*la réception de l'hôtel est ouverte tous les jours de 8 h à 17 h*» et que les prix sont de 116 euros à 134 euros par nuit,

- Booking.com qui propose la nuit du 10 juin au 11 juin 2013 aux tarifs de 134 euros à 169 euros selon le confort de la chambre,

- HRS.com qui donne des «*informations hôtelières Villathéna*» sur «*le style et l'atmosphère de l'hôtel*» en précisant que l'établissement «*convient parfaitement pour les voyages d'affaire*» et que «*les clients pourront apprécier un petit-déjeuner*» et sur les particularités de l'hôtel»: «*la réception se trouve au 7ème étage*» où «*une enveloppe à votre nom sera disponible en face de l'ascenseur (') vous y trouverez les clés et les informations nécessaires à votre arrivée*»;

Considérant qu'ainsi, ces informations publiées sur des sites de réservation révèlent que les logements situés au 7ème étage de l'immeuble 5 rue de Mirabeau à Paris, dont nécessairement le lot dont M. Artigolle est propriétaire à cet étage, étaient l'objet de prestations hôtelières et que le niveau des prix pratiqués correspondaient à ceux de chambres d'hôtel et non de locations au mois';

Considérant qu'il ressort de ces éléments que la société locataire des logements du 7ème étage exploite une activité de sous-location de type hôtelier, qui n'entre dans l'une des catégories de locaux destinés à l'habitation et visés à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et que M. Artigolle avait donc l'obligation d'obtenir une autorisation administrative avant de pouvoir consacrer leurs bien à un autre usage que l'habitation, de sorte que l'amende et les mesures décidées par le premier juge sont fondée et que la décision du 8 janvier 2014 sera confirmée';

PAR CES MOTIFS'

DÉBOUTE M. Patrick Artigolle de sa demande d'annulation de l'ordonnance de référé rendue le 8 janvier 2014 par le président du tribunal de grande instance de Paris';

LE DÉBOUTE de ses fins de non-recevoir';

DÉCLARE irrecevable son exception d'incompétence';

CONFIRME en toutes ses dispositions l'ordonnance du 8 janvier 2014';

Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE M. Artigolle aux dépens d'appel et laisse à sa charge ses frais irrépétibles';

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,