

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS
Pôle 1 – Chambre 8
ARRET DU 09 NOVEMBRE 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/00646

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 30 Novembre 2017 -Président du TGI de Paris –
RG n° 17/58297

APPELANT

Monsieur Z X

Représenté et assisté par Me Pascale FLAURAUD, avocat au barreau de PARIS, toque :
K0090

INTIMES

VILLE DE PARIS représentée par la Maire de PARIS, Madame B C

Représenté et assisté par Me Colin MAURICE, avocat au barreau de PARIS, toque : C1844

SCI DE VENDOME prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette
qualité audit siège

Défaillante, non constituée

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a
été débattue le 05 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé,
devant M. Thomas VASSEUR, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme Sylvie KERNER-MENAY, Présidente

M. Thomas VASSEUR, Conseiller

Mme Christina DIAS DA SILVA, Conseillère

Qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme F G

ARRÊT :

— DEFAUT

— 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 Sylvie KERNER-MENAY, Présidente et par F G, Greffière

EXPOSE DU LITIGE :

Au mois de novembre 2013, M. Z X a conclu, en tant que locataire, avec la SCI Saint-honoré Vendôme un bail d'habitation portant sur un appartement situé au 4e étage d'un immeuble situé au n° 31, place du Marché Saint honoré à Paris, 1er arrondissement.

Alerté de ce que ce logement était susceptible de faire l'objet de sous-locations par le biais du site internet Airbnb, la ville de Paris a diligenté une enquête.

Par assignations des 18 et 19 juillet 2017, la ville de Paris a fait attraire M. X et la SCI Saint-honoré Vendôme devant le président du tribunal de grande instance de Paris statuant en la forme des référés pour obtenir l'historique des transactions recensant les locations effectuées dans l'appartement situé au 31, place du Marché Saint-honoré, pour que soit constaté que M. X a enfreint les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation, pour que soit prononcée l'amende civile prévue par l'article L.651-2 du même code à hauteur de 50.000 euros et pour que soit ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation en fixant le délai prévu à cet effet.

Par ordonnance, rendue en la forme des référés, du 30 novembre 2017, le président du tribunal de grande instance de Paris a :

- constaté le désistement de la Ville de Paris s'agissant de la production de l'historique de location du bien litigieux ;
- constaté que M. X a enfreint, à compter du mois de novembre 2016, les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation du fait du changement de destination de son appartement au 4e étage de l'immeuble situé 31 place du Marché Saint-honoré à Paris 1er ;
- l'a condamné en conséquence au paiement d'une amende civile d'un montant de 15.000 euros ;
- ordonné le retour à l'habitation de cet appartement sous astreinte provisoire, dont il s'est réservé la liquidation, de 500 euros par jour durant six mois passé un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision ;

- condamné M. X aux dépens et à payer à la Ville de Paris la somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles ;
- rejeté toute demande plus ample ou contraire.

Par déclaration en date du 27 décembre 2017, M. X a relevé appel de cette décision, en visant l'ensemble des chefs du dispositif à l'exception du premier relatif au désistement de la ville de Paris s'agissant de la production de l'historique de location du bien.

Dans ses dernières conclusions remises le 21 mars 2018, M. X demande à la cour de :

- infirmer dans toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 30 novembre 2017 ;

Statuant à nouveau,

A titre principal,

- constater l'absence d'infraction aux dispositions légales et réglementaires ;

En conséquence,

- débouter la Ville de Paris ainsi que la SCI Saint-honoré Vendôme de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions ;

A titre subsidiaire,

- constater sa bonne foi, le contexte général et le caractère circonscrit de la location ;

En conséquence,

- réduire à un montant symbolique l'éventuelle condamnation qui serait mise à sa charge ;
- condamner tout succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Dans ses conclusions remises le 22 février 2018, la ville de Paris demande à la cour de :

- statuer ce que de droit sur la recevabilité de l'appel de M. X ;
- la déclarer recevable et bien fondé en son appel incident ;
- infirmer l'ordonnance de référé du 30 novembre 2017 (RG 17/58297), en ce que le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés a condamné M. X au paiement d'une amende civile de 15.000 euros pour avoir enfreint les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'immeuble situé 31 place du marché Saint-honoré à Paris 1er ;

- confirmer l'ordonnance de référé du 30 novembre 2017 pour le surplus en ce que le président du tribunal de grande instance de Paris statuant en la forme des référés a :
- constaté le désistement de la Ville de Paris s'agissant de la production de l'historique de location du bien litigieux ;
- constaté que M. X a enfreint, à compter du mois de novembre 2016, les dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation du fait du changement de destination de son appartement situé au 31, place du Marché Saint-honoré à Paris 1er au 4e étage porte D (constituant le lot n°10) ;
- ordonné le retour à l'habitation de cet appartement, sous astreinte provisoire de 500 euros (cinq cents euros) par jour durant six mois, passé un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et a réservé la liquidation de l'astreinte ;
- condamné M. X aux dépens et à payer à la Ville de Paris la somme de 1.500 euros (mille-cinq-cent euros) au titre des frais irrépétibles ;
- rejeté toute demande plus ample ou contraire.

Et statuant de nouveau,

- débouter M. X de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;
- prononcer contre lui une amende civile de 50.000 euros pour avoir enfreint les dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de son appartement situé au 31, place du Marché Saint-honoré à Paris 1er au 4e étage (constituant le lot n°10) et dire que, en application de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, le produit de cette amende sera intégralement versé à la ville de Paris dans laquelle est situé l'immeuble ;
- le condamner à lui payer la somme de 4.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- le condamner aux dépens avec faculté de recouvrement selon les dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La SCI Saint-honoré Vendôme n'a pas constitué avocat. M. Y lui a fait signifier, par acte du 1er mars 2018, la déclaration d'appel ainsi que ses conclusions du 14 février 2018. En revanche, il n'a pas produit d'acte de signification à son égard de ses dernières conclusions.

SUR CE, LA COUR,

Il résulte des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation que la location de courte durée d'un logement à usage d'habitation pour une durée inférieure à un an nécessite que soit délivrée une autorisation préalable sauf si le logement constitue la résidence

principale du bailleur et si la location saisonnière n'excède pas une durée maximale de quatre mois par an.

Au soutien de sa demande d'infirmité de l'ordonnance de première instance, M. Y indique que le logement constitue sa résidence principale et que les locations saisonnières qu'il a effectuées n'excèdent une durée de quatre mois par an.

Cependant, aucun de ces moyens n'est établi.

Comme l'a pertinemment relevé le premier juge, le bail consenti par la SCI Saint-honoré Vendôme à M. Y stipule qu'il s'agit d'une location à usage d'habitation secondaire et que l'adresse de ce dernier se trouve à Marseille. Cette adresse est confirmée par l'extrait K-Bis, en date du 18 avril 2017, de la société Mamoune dont M. Y est un associé ainsi que par l'avis d'imposition de ce dernier pour les années 2016 et 2017. Le fait que M. H I, frère de l'appelant, n'ait pas coché la même case pour le bail le concernant est sans effet quant à la situation des parties. De même, il est indifférent que l'adresse marseillaise indiquée à titre principal pour M. Y corresponde à celle de ses parents dès lors que, à supposer même ce fait rapporté ce qui n'est pas le cas, M. Y pourrait vivre à la même adresse qu'eux. Qui plus est, sur sa déclaration d'appel, M. Y a également déclaré comme adresse celle de son domicile à Marseille.

Par ailleurs, M. Y indique, sans autre précision, que le nombre de nuitées s'élève à 65, sans mentionner quelle est la période établie pour ce calcul et sans expliquer autrement la base de celui-ci. M. Y ne mentionne du reste pas non plus sur quelle pièce il s'appuie pour donner ce chiffre. La seule pièce de son dossier qui apparaisse être d'une quelconque utilité à cet égard est sa pièce n° 11, que M. Y désigne dans ses conclusions comme étant un 'relevé Airbnb'. Ce relevé, dont rien n'indique qu'il émane effectivement de la société Airbnb et qui tient en une demi-page, ne porte que sur une période s'étendant du 19 janvier 2017 au 8 octobre 2017. L'extrapolation qui en est faite par la ville de Paris, et qui n'est en tant que telle pas contestée par M. Y, conduit à retenir un chiffre largement supérieur à celui qu'il allègue. Au terme des calculs établis par la ville de Paris qui dispose, en plus de ce relevé, des deux constats d'infraction établis par agent assermenté les 18 mai 2017 et 30 janvier 2018, le nombre de nuitées s'élève à 288 pour la période de novembre 2016 à novembre 2017 et à 344 en partant de la même date de départ jusqu'au mois de janvier 2018. Ce processus de sous-location est à ce point habituel que, comme l'indiquent l'agent de la ville de Paris et le bailleur de M. Y, ce dernier a fait installer un boîtier destiné à recevoir les clefs pour la sous-location dans les parties communes.

Le constat d'infraction établi l'agent assermenté de la ville de Paris établi le 18 mai 2017 conduit à retenir que M. Y tire un revenu net, compte-tenu du coût de la sous-location par le site Airbnb et une fois déduit le montant du loyer que lui-même reverse à son bailleur, estimé à 3.687 euros par mois. Une actualisation de ce constat le 30 janvier 2018 fait apparaître que l'infraction a perduré pendant le cours même de la procédure d'appel : ainsi, l'agent assermenté en venant à cette date a constaté que l'appartement était sous-loué pour une semaine entière.

Aussi est-ce à juste titre que le premier juge a relevé que l'infraction retenue avait été commise.

Compte-tenu du très substantiel revenu qu'en a tiré M. Y, ainsi qu'il a été indiqué et des nombreuses nuisances occasionnées pour le voisinage, ainsi qu'il résulte des attestations circonstanciées produites par la ville de Paris qui font état d'incessantes allées et venues dans l'immeuble du fait de ces sous-locations et de bruits excédant ceux que sont en droit de supporter ces voisins, il convient d'infirmer l'ordonnance quant au montant de l'amende qui a été retenue et de condamner M. Y à verser à ce titre à la ville de Paris une somme de 50.000 euros.

PAR CES MOTIFS :

Confirme l'ordonnance entreprise, sauf en ce qu'elle a condamné M. Y au paiement d'une amende civile de 15.000 euros ;

Statuant de nouveau de ce chef,

Condamne M. Y au paiement d'une amende civile de 50.000 euros et dit que cette somme sera versée à la ville de Paris ;

Condamne M. Y aux dépens d'appel, qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Condamne M. Y à verser à la ville de Paris une somme de 4.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La Greffière
La Présidente