

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 24 mars 2017**

N° RG :
16/60179

N° : 1/MP

Assignation du :
21 Octobre 2016

par **Myriam ZYLBERMAN, Vice-Président** au Tribunal de Grande Instance de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de **Pascale GARAVEL, Greffier.**

DEMANDEUR

M. LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

4 Boulevard du Palais
75001 PARIS

représenté par Monsieur Arnaud FENEYROU, Vice-Procureur

DÉFENDEURS

Monsieur Mohamed Midani M BARKI

13 place du Tertre
75018 PARIS

représenté par Me Pierre CHAMAILLARD, avocat au barreau de PARIS - #E1389

Madame Viola SCHIVIZ

107 rue Marcadet
75018 PARIS

représentée par Me Pierre CHAMAILLARD, avocat au barreau de PARIS - #E1389

DÉBATS

A l'audience du **24 Février 2017**, tenue publiquement, présidée par **Myriam ZYLBERMAN, Vice-Président**, assistée de **Pascale GARAVEL, Greffier**,

² Copies exécutoires
délivrées le: 28/03/2017

Nous, Président,
Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

Par assignation en date du 21 octobre 2016, autorisée par ordonnance présidentielle du 13 octobre 2016, le Procureur de la République près le Tribunal de Grande instance de Paris a fait attraire devant le Président de ce même tribunal Monsieur Mohamed Midani M BARKI et Madame Viola SCHIVIZ, en référé d'heure à heure, aux fins :

- de voir prononcer la sanction prévue à l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation à savoir une amende de 25.000 euros par logement, soit un total de 75.000 euros, étant précisé que les défendeurs seront tenus solidairement au paiement lorsque le logement est leur propriété indivise;
- et de voir ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, fixer le délai prévu à cet effet, et, à l'expiration de celui-ci, prononcer deux astreintes de 1000 euros par m2 dont le juge des référés se réservera la liquidation desdites astreintes.

Au soutien de la demande, il est fait part de ce que des recherches effectuées sur Internet en octobre 2015 ont permis de trouver un site de location de meublés de courte durée rédigé en allemand "*ferienwohnungparis.com*" comprenant 6 annonces parmi lesquelles 3 concernaient des locaux appartenant à Monsieur Mohamed Midani M BARKI et Madame Viola SCHIVIZ. Il s'agit de deux logements, lots n°4 et 5 situés aux 1^{er} et 2^{ème} étage du 13 Place du Tertre à Paris 18^{ème} ainsi que d'un logement situé au rez de chaussée du 9 rue du Mont Cenis à Paris 18^{ème}.

Des courriers ont été respectivement adressés à Mohamed Midani M BARKI et Viola SCHIVIZ le 14 octobre 2015 auxquels il a été répondu sans que néanmoins la visite des locaux en leur présence n'ait lieu.

L'enquête effectuée sur place le 26 février 2016, par un agent assermenté de la Mairie de Paris aurait néanmoins permis de confirmer la location de courte durée de ces trois logements. Les rapports et les informations recueillies lors des visites dans les immeubles concernés établissent tant le lien entre les locaux proposés sur le site de location de courte durée et les propriétaires visés par la présente assignation que la réalité des infractions aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'affaire était appelée à l'audience du 09 décembre 2016 puis renvoyée au 13 janvier 2017, date à laquelle il était fait état d'un incident de communication de pièces.

Par décision avant dire droit du 03 février 2017 le juge des référés de ce tribunal a ordonné à M. Mohamed Midani M BARKI et Mme Viola SCHIVIZ, sous astreinte provisoire de 1000 € par jour de retard passé un délai de 7 jours à compter du prononcé de la présente décision, de communiquer au Procureur de la République, le relevé locatif recensant les locations effectuées et correspondant aux appartements visés à l'assignation du 21 octobre 2016, tels qu'il figurent sur leur compte *ferienwohnungparis.com*.

L'affaire était en conséquence renvoyée au 24 février 2017.

A cette date, M. Le Procureur de la République prend acte de l'impossibilité de produire les relevés demandés au motif que le site concerné ne serait pas un centre de réservation.

Il maintient, pour le surplus le bénéfice de son acte introductif d'instance.

Aux termes de leurs conclusions déposées et soutenues oralement à cette audience, M. Mohamed Midani M BARKI et Mme Viola SCHIVIZ demandent au juge des référés de :

- écarter des débats les pièces en allemand, non traduites,
- dire et juger qu'ils ont satisfait à l'injonction de communication

- débouter M. Le Procureur de la République de l'ensemble de ses demandes fins et conclusions,

A titre subsidiaire,

- les déclarer de parfaite bonne foi et réduire en conséquence à de plus justes proportions le montant de l'amende requise.

Il convient de se reporter aux écritures pour un exposé complet des moyens qui y sont contenus.

SUR QUOI

-Sur la production des pièces jointes par l'ordonnance du 03 février 2017

Il est établi et de surcroît reconnu par le Ministère Public que le site "ferienwohnungparis" n'est pas un centre de réservation et qu'il ne reçoit en conséquence aucun paiement de sorte qu'il ne tient pas de relevé de compte locatif.

Ce site serait de surcroît fermé à l'heure actuelle.

Il est dès lors constant que M. Mohamed Midani M BARKI et Mme Viola SCHIVIZ se trouvent dans l'impossibilité matérielle de satisfaire à l'injonction posée par l'ordonnance précitée.

Il n'y a lieu, dans ces conditions, de procéder à la liquidation de l'astreinte.

-Sur les pièces produites en langue allemande

Il est constant, ainsi que régulièrement rappelé, que seules les pièces rédigées ou traduites en langue française peuvent être soumises au juge, ce qui conduit nécessairement à écarter comme élément de preuve tout document écrit en langue étrangère, sauf à ce qu'il fasse l'objet d'une traduction en langue française.

Ainsi devront être écartés des débats l'ensemble des documents versés par le Ministère Public en langue allemande et n'ayant fait l'objet d'aucune traduction en langue française.

-Sur la constitution des infractions

Conformément aux dispositions de l'article L.651-6 du Code de la Construction et de l'Habitation " *Les agents assermentés du service municipal du logement sont nommés par le maire. Ils prêtent serment devant le juge du tribunal d'instance de leur*

résidence et sont astreints aux règles concernant le secret professionnel (...)

Ils sont habilités à visiter les locaux à usage d'habitation situés dans le territoire relevant du service municipal du logement (...)

La visite des locaux ne peut avoir lieu que de huit heures à dix-neuf heures, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter les lieux sur présentation de l'ordre de mission (...)

Il est justifié par les pièces versées aux débats de ce que Madame Ingrid SIMON a été agréée en qualité d'agent de la ville de Paris suivant agrément de 2013, de sorte qu'il est justifié de sa qualité à entreprendre les vérifications concernées et à établir les rapports d'enquête en conséquence.

Ce n'est pas avec d'avantage de pertinence que les consorts M.BARKI-SCHIVIZ allèguent de la nullité des rapports faute pour deux d'entre eux de préciser l'heure de passage dès lors qu'il est établi qu'aucune visite des locaux n'a pu avoir lieu faute pour les propriétaires concernés d'avoir pris attache avec lesdits services et alors même que les poursuites ont été engagées sur la base des captures d'écran et de constatations faites sur place.

Il sera rappelé, à cet égard, que conformément aux dispositions de l'article 9 du Code civil, il appartient à charge partie de rapporter la preuve des faits allégués, à charge pour le juge d'en apprécier la pertinence.

Il ne saurait être davantage allégué du " caractère déloyal et attentatoire à la vie privée" des preuves administrées dès lors que, bien qu'habilité par les dispositions précitées, l'agent assermenté n'a pas eu recours à l'ouverture forcée des portes en présence du commissaire de police, ce que les défendeurs n'auraient pas manqué de considérer comme une atteinte à leur droit de propriété, mais s'est contenté de prendre des photos de l'extérieur afin d'établir la similitude avec le logement figurant sur le site de location courte durée.

Il sera en outre rappelé qu'en suite du courrier par la Mairie de Paris le 14 octobre 2016, si les consorts M.BARKI SCHIVIZ ont effectivement répondu, ils n'ont néanmoins pas pris contact avec lesdits services, ainsi qu'il leur était demandé, aux fins de convenir d'une visite des lieux.

L'article L 631 -7 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction telle qu'applicable aux faits de l'espèce, dispose:

" La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

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

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve.

Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. ..

...Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article”.

Par ailleurs, l'article L651-2 du même code sanctionne d'une amende de 25 000 euros *"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 ”.*

En vertu de ce même texte,

"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 la commune dans laquelle est située l'immeuble.

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... ”.

Au regard de l'objectif de ces textes, conçus pour lutter contre la pénurie de locaux offerts à la location aux individus et aux familles cherchant à se loger dans les zones géographiques concernés, la location de courte durée, épisodique, à l'usage d'une clientèle de passage pour des motifs de travail ou touristiques, correspond à un usage hôtelier, différent de l'usage d'habitation.

Il résulte des pièces versées aux débats que les lots n°4 et 5 respectivement situés au 1er et 2ème étage du 13 Place du Tertre à Paris 18ème et les lots 27 et 3 réunis situés 9 rue du Mont Cenis à Paris 18ème sont destinés à l'habitation ainsi qu'établi par les fiches de Révision foncière des 16 et 19 octobre 1970.

Le lot n°4 situé au 1er étage de l'immeuble 13 rue du Tertre à Paris 18ème est la propriété de M. Mohamed Midani M BARKI et Mme Viola SCHIVIZ

Le lot n°5 situé au 2ème étage du même immeuble est la propriété de M. Mohamed Midani M BARKI

Les lots 27 et 3 réunis situés au rez de chaussée de l'immeuble du 9 rue du Mont Cenis à Paris 18^{ème} sont la propriété de Madame Viola SCHIVIZ.

S'agissant des lots n°4 et 5 du 13 Place du Tertre à Paris 18ème, Monsieur Mohamed Midani M BARKI déclarait, suivant courrier du 2 novembre 2015, et confirme dans les présentes conclusions, qu'ils constituent sa résidence principale et une annexe à l'exercice de son activité d'artiste.

Il reconnaît par ailleurs recevoir des proches dans le cadre d'un échange mutuel d'hébergement et de séjours.

Il apparaît néanmoins, au vu des pièces produites, que les lots sont distincts et constituent des appartements séparés.

Monsieur Mohamed Midani M BARKI verse aux débats son avis d'imposition sur la Taxe Foncière 2015 sur ces deux logements, lesquels attestent incontestablement de sa qualité de propriétaire mais non forcément de leur occupation en tant que résidence principale.

Les relevés EDF et l'avis d'échéance du contrat d'assurance habitation principale à cette adresse, permet de considérer que le logement du 13 Place du Tretre à Paris 18ème (sans qu'il ne soit possible d'identifier lequel des deux appartements) constitue bien la résidence principale de l'intéressé, de sorte que la location de courte durée n'est susceptible d'être sanctionnée qu'au delà d'une durée de 120 jours.

Monsieur Mohamed Midani M BARKI ne saurait valablement contester la validité des captures d'écran faites sur le site <http://www.ferienwohnungparis.com/montmartre/> sous l'intitulé "Montmatre" situé, d'une part au premier étage avec les fenêtres donnant sur une courette, et d'autre part au deuxième étage avec les fenêtres donnant sur la place du Tretre dès lors que les photos prises, de l'extérieur par l'inspecteur attestent d'une parfaite similitude des lieux, notamment en termes de mobilier.

En outre la personne rencontrée sur place le 26 février 2016, de nationalité allemande, qui déclarait être un ami du propriétaire, n'était néanmoins pas en mesure d'indiquer le patronyme de ce dernier.

Il est à tout le moins surprenant que Monsieur Mohamed Midani M BARKI qui allègue d'échanges d'hébergement et de séjours" avec des artistes étrangers maintienne une diffusion des disponibilités desdits logements sur un site internet destiné à tout public.

Il sera enfin rappelé que Monsieur Mohamed Midani M BARKI ne disconvient pas, aux termes de ses dernières écritures (page 13 des conclusions) de locations occasionnelles.

Si les captures d'écran des calendriers de réservation et de disponibilité pour chacun de ces appartements visent à établir la réalité d'une indisponibilité desdits lieux, l'absence de légende les accompagnant, à défaut d'autres éléments confortatifs, ne permet aucunement d'en déduire la réalité des locations de courte durée alléguées.

En outre l'examen des relevés bancaires produits par Monsieur Mohamed Midani M BARKI établissent la location pour 99 nuits en 2015 soit un gain de 11.070 euros, déclaration concordante avec celle figurant sur la déclaration des revenus professionnels non salariés de la même année portant sur 11.080 euros.

Pour l'année 2016 il est fait état de 9 nuits soit un revenu de 980 euros.

Au vu des éléments plus avant énoncés, il n'est pas rapporté la preuve de la location effective des lieux concernés pour une durée globale excédant la durée légale autorisée s'agissant de la résidence principale de l'intéressé de sorte que le Ministère Public sera débouté de l'ensemble de ses demandes formulées à l'encontre de Monsieur Mohamed Midani M BARKI .

S'agissant des lots 27 et 3 de l'immeuble sis 9 rue du Mont Cenis à Paris 18ème, il est établi qu'il ne s'agit pas de la résidence de Madame Viola SCHIVITZ, laquelle se déclare fiscalement au 107 rue Marcadet à Paris 18ème.

Les captures d'écran sur le site précité et l'enquête sur place menée le 16 février 2016 permet d'affirmer que ce logement référencé "Sacré coeur" est proposé à la location de courte durée. Contrairement à ce qui a été vu plus avant, la seule constatation de la présence d'une touriste allemande dans les lieux, se déclarant

amie de la propriétaire mais ne pouvant donner son patronyme, suffit à caractériser l'infraction aux dispositions plus avant rappelées, laquelle n'est au demeurant pas contestée par Madame Viola SCHIVITZ.

Compte tenu de la production des relevés bancaires de l'intéressée pour la période concernée et de la régularisation opérée depuis le fin de l'année 2016, l'infraction poursuivie étant caractérisée, Madame Viola SCHIVITZ sera condamnée au paiement d'une amende de 10.000 euros de ce chef.

Madame Viola SCHIVIZ affirme avoir ce jour régularisé la situation et produit pour en attester un contrat de location meublé consenti le 15 novembre 2016 à Mme Sina SCHILLER, pour une durée de 9 mois moyennant un loyer mensuel de 1350 euros, de sorte qu'il n'y a lieu d'ordonner le retour à l'habitation des lieux, la situation devant être considérée comme régularisée à cette date.

Madame Viola SCHIVIZ qui succombe supportera la charge des dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Disons n'y avoir lieu à liquider l'astreinte visée à l'ordonnance du 03 février 2017;

Rejetons des débats les pièces en langue allemande non traduites;

Rejetons les demandes formées à l'encontre de Monsieur Mohamed Midani M BARKI ;

Constatons que Madame Viola SCHIVITZ a enfreint les dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation;

La condamnons au paiement d'une amende de 10.000 euros de ce chef;

Disons n'y avoir lieu à ordonner le retour à l'habitation du lot concerné,

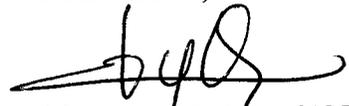
Laissons les dépens de l'instance à la charge de Madame Viola SCHIVITZ

Fait à Paris le **24 mars 2017**

Le Greffier,


Pascale GARAVEL

Le Président,


Myriam ZYLBERMAN