

MINUTE N° :
ORDONNANCE DU : 31 Mai 2021
DOSSIER N° : N° RG 21/00734 - N° Portalis DB2H-W-B7F-VSYV
AFFAIRE : Commune de LYON C/ S.C.I. [REDACTED]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON

JUGEMENT - PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND

PRÉSIDENT : Monsieur Michel-Henry PONSARD,
Vice-Président

GREFFIER : Madame Nathalie VERNAY

PARTIES :

DEMANDERESSE

Commune de LYON
dont le siège est sis Hôtel de Ville - place de la Comédie - 69001 LYON
représentée par Maître Vincent LACROIX, avocat au barreau de LYON

DEFENDERESSE

S.C.I. [REDACTED]
dont le siège social est sis [REDACTED]

représentée par [REDACTED] avocat au barreau de
LYON et [REDACTED] avocat au barreau de PARIS

Débats tenus à l'audience du 22 Mars 2021 .
Délibéré prorogé au 31 Mai 2021

Notification le
à :
Me Vincent LACROIX- 950
[REDACTED]

Selon exploit en date du 1^{er} février 2021, la Commune de Lyon a fait assigner selon la procédure accélérée au fond la SCI [REDACTED] devant le Président du tribunal judiciaire de Lyon, aux fins de : vu notamment les articles L. 631-7 et L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation

- condamner la requise à payer une amende civile de 50 000 € et en tout état de cause, condamner les associés la SCI [REDACTED] au paiement d'une amende civile 50 000 € à proportion de leur participation dans la SCI,
- ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il plaira au Tribunal de fixer, et ce, sous astreinte de 1 000 € par jour et par mètre carré du local irrégulièrement transformé,
- dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- la condamner à verser la somme de 3 500 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

A cet effet, la Commune de Lyon fait valoir que :

- le 9 janvier 2017, la SCI [REDACTED] a acquis un appartement de 67 m², situé au 4^{ème} étage d'un immeuble d'habitation sis 60 cours Suchet 69002 Lyon,
- le 24 mai 2017, la SCI [REDACTED] représentée par Madame [REDACTED] a déclaré une activité de location de meublé de tourisme dans cet appartement sous le nom commercial "Chez HUG", s'agissant d'une déclaration obligatoire selon les dispositions des articles L. 324-1 et suivant du Code du tourisme, laquelle ne vaut pas autorisation de changement d'usage au sens du Code de la construction et de l'habitation,
- aux termes d'une délibération du Conseil de la Métropole de Lyon du 20 décembre 2017, les règles relatives à la délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour Lyon ont été modifiées. Qu'au 1^{er} février 2018 est entrée en vigueur le règlement applicable sur le territoire de la Ville de Lyon fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation,
- le 7 novembre 2018, un agent assermenté de la Ville de Lyon a constaté que le bien était loué en meublé de courte durée sur des plateformes de réservation en ligne, que le propriétaire de ce bien avait obtenu des numéros d'enregistrement unique afin de louer celui-ci, toute l'année, en location meublée de courte durée et que le propriétaire n'avait pas obtenu l'autorisation préalable requise pour exercer cette activité commerciale,
- par courrier du même jour, la Ville de Lyon a donc mis en demeure [REDACTED] représentants de la SCI [REDACTED] de se mettre en conformité avec la réglementation applicable relative au changement d'usage des locaux d'habitation. Qu'il leur était indiqué quelles étaient les démarches à accomplir pour régulariser leur situation, qu'ils devaient immédiatement cesser de louer leur bien et qu'à défaut, ils encouraient une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 € et risquaient de se voir appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² utile du local irrégulièrement transformé,
- le 10 novembre 2018, la SCI [REDACTED] a déposé un dossier de demande de changement d'usage,

- par courrier du 7 décembre 2018, adressée à la SCI [REDACTED], la Ville de Lyon a constaté que ce dossier était incomplet, et a sollicité la communication d'un extrait du règlement de copropriété (page de garde et les pages concernant l'occupation des parties privatives) ou, à défaut, la communication d'un procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires autorisant l'activité demandée,
- par courrier du 5 janvier 2019, Madame [REDACTED], gérante de la SCI [REDACTED] a communiqué les pièces demandées, tout en contestant le fait que la réglementation relative au changement d'usage lui soit applicable,
- par une décision en date du 10 janvier 2019, adressée à la SCI [REDACTED], la Ville de Lyon a refusé la demande de changement d'usage formulée par la SCI [REDACTED], en ce que le dossier de demande méconnaissait les dispositions de l'article 12 du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application du Code de la construction et de l'habitation. Que cette décision n'a pas été contestée par la SCI [REDACTED] et est devenue définitive,
- par un courrier complémentaire du 14 janvier 2019, elle a apporté toutes les précisions utiles à la SCI [REDACTED] lui permettant de comprendre quelle était la réglementation applicable, quelles étaient ses obligations et quels risques elle encourait si elle poursuivait son activité sans autorisation. Que la SCI [REDACTED] a néanmoins poursuivi son activité de location de meublé de courte durée, comme en atteste le procès-verbal de constat d'infraction du 26 octobre 2020.

En défense, la SCI [REDACTED] demande au Tribunal de :

- constater à titre principal :
 - * que la Ville de Lyon est mal fondée dans sa demande en raison de l'absence de force probante du constat d'infraction et de la déclaration H2 constituant la base légale de l'assignation et de l'absence de force probante du règlement de copropriété du 10 février 1960 et de la déclaration d'achèvement de travaux établie le 5 septembre 1962,
 - * débouter en conséquence la Ville de Lyon de l'intégralité de ses demandes,
- à titre subsidiaire si, par extraordinaire, l'infraction au changement d'usage devait être retenue :
 - * constater la bonne foi et la coopération de la SCI [REDACTED] dans le cadre de l'opération de contrôle,
 - * constater que la Ville de Lyon ne rapporte pas la preuve d'une documentation de nature à déterminer le loyer de référence et caractériser ainsi le gain qui aurait dû être généré par une location de longue durée,
 - * constater qu'elle a régularisé un bail meublé d'un an conclu le 18 mars 2021 et à effet au 22 mars 2021,
 - * constater que le loyer applicable conclu le 18 mars 2021 démontre un revenu supérieur à celui calculé par la Ville de Lyon au titre des locations meublées touristiques réalisées,
 - * constater l'absence de démonstration d'un enrichissement de la SCI [REDACTED] dans l'exercice de ses locations de courtes durées en comparaison avec les loyers escomptés du bail conclu à effet au 22 mars 2021,
 - * la condamner en conséquence à une amende symbolique de 1 € au regard de la cessation de l'infraction présumée, de sa coopération avec la

Ville de Lyon et des problèmes de santé rencontrés par Monsieur [REDACTED]

- à titre infiniment subsidiaire :

* déclarer que le montant de 50 000 € au titre de l'amende civile est manifestement disproportionné et injustifié au regard de la cessation de l'infraction et de l'enrichissement non démontré par la Ville de Lyon,

* la condamner en ce cas à une somme qui ne pourrait excéder 3 000 €,

* rejeter la demande en article 700 du CPC,

* dire que chaque partie conservera la charge de ses frais de procédure et dépens.

Dans ses dernières écritures, la Commune de Lyon maintient ses demandes.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'aux termes de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation que : "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. 639-7-9, 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 indus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre 1^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 861290 du 23 décembre 1986.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie partout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

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

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".

Qu'enfin, conformément à l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation : "Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 639-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé 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 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

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".

Attendu qu'il sera rappelé à titre liminaire que la finalité de ces textes est de lutter contre la pénurie de logement en limitant la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage commerciaux, de bureaux ou en locaux meublés touristiques.

Que la Cour de justice de l'Union Européenne s'est d'ailleurs prononcée sur ce régime d'autorisation préalable au changement d'usage et a considéré que celui-ci ne méconnaissait pas la Directive "Services" 2006/123 en ce que cette réglementation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et proportionnée à l'objectif poursuivi.

Qu'il a été ainsi jugé (décision du 22 septembre 2020) que : " L'activité de location de locaux meublés de courte durée a un effet inflationniste significatif sur le niveau des loyers en particulier à Paris, mais également dans d'autres villes françaises, tout particulièrement lorsqu'elle émane de loueurs proposant à la location deux logements entiers ou plus, ou un logement entier plus de 120 jours par an, il y a lieu de considérer qu'une réglementation telle que celle en cause au principal est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général".

Attendu en l'espèce que par délibération du 20 décembre 2017, le Conseil de la Métropole de Lyon a modifié les règles relatives à la délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour Lyon et qu'un nouveau règlement est entré en vigueur le 1^{er} février 2018. Que 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, et que ce changement d'usage est soumis à autorisation préalable.

Qu'il sera rappelé à titre liminaire l'objet social de la SCI [REDACTED] à savoir : "L'acquisition et la location de biens immobiliers".

Que cette dernière a tout d'abord contesté le caractère probant du formulaire H2 produit par la Commune de Lyon en ce qu'il serait daté du 28 juillet 1970 et non du 1^{er} janvier 1970 et qu'en outre les informations portées sur ce document seraient douteuses.

Attendu néanmoins que l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation rappelle que : "Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Que cette affectation peut être établie partout mode de preuve".

Qu'il appartient dès lors à la juridiction saisie d'apprécier in concreto, si la Commune de Lyon justifie de l'usage du bien en cause au 1^{er} janvier 1970, notamment en produisant le formulaire H2 ou tout autre élément de preuve.

Que l'affectation de l'appartement à usage d'habitation est corroborée par la production du règlement de copropriété du 12 février 1960, lequel indique que 23 lots à usage d'habitation sont créés. Que l'immeuble est destiné à l'habitation bourgeoise et que les co-proprétaires ne pourront transformer leur appartement en hôtel meublé, pension de famille, le commerce des chambres meublées sous quelque forme que ce soit est formellement interdit.

Qu'il s'en suit que le changement d'usage irrégulier du lot acquis par la SCI [REDACTED] est pleinement démontré par la Commune de Lyon.

Attendu que la SCI [REDACTED] a contesté par ailleurs le caractère probant du procès-verbal d'infraction réalisé par l'agent assermenté de la Ville de Lyon en ce qu'il ne présenterait pas les garanties techniques requises pour les constats réalisés par huissier de justice et qu'il aurait été réalisé avant que l'agent ait été assermenté.

Que ce moyen n'est pas fondé en ce que l'action des agents assermentés en vue de constater les infractions définies à l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation est encadrée par les seuls articles L. 651-6 et L. 6517 du Code de la construction et de l'habitation et qu'aucun texte de loi ne régit les constats sur internet.

Que l'agent assermenté a réalisé 10 constats en se rendant régulièrement sur les sites internet Airbnb et Booking sur lesquels l'appartement de la SCI [REDACTED] était proposé à la location.

Que se rendant sur place il a relevé que sur l'interphone, la boîte aux lettres et sur la porte d'entrée de l'appartement, il était fait mention de la dénomination commerciale "Chez HUG".

Qu'il a dénombré au 16 octobre 2020 :

- 110 commentaires sur Booking depuis le 20 mai 2017
 - 12 commentaires sur Airbnb depuis juillet 2018
- de la part de touristes de passage pour un ou plusieurs jours, en provenance de France et de pays étrangers (Russie, Royaume-Uni, Portugal, Canada, Italie, Autriche, Allemagne, Espagne, Suisse, Norvège, Chine ...).

Que les éléments de ce constat en ce compris les captures d'écran et annexes ont été soumis à la contradiction dans le cadre de la présente instance et que la SCI [REDACTED] n'a pas produit de preuve contraire.

Que la preuve est dès lors rapportée de ce que la SCI [REDACTED] exerce une activité commerciale de location de meublés de courte durée dans un local à usage d'habitation, sans y avoir été préalablement autorisée à l'occasion d'un changement d'usage de ce bien.

Que cette infraction, réprimé L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation l'infraction est dès lors pleinement caractérisée.

Attendu s'agissant du montant de l'amende civile à prononcer qu'il convient de tenir compte notamment des circonstances du dossier, de la bonne foi des propriétaires, du profit généré par les locations illégales ou de leur impact sur la pénurie de logement.

Qu'au cas d'espèce, il sera rappelé que la Commune de Lyon a mis en demeure à de multiples reprises la SCI [REDACTED] de se mettre en conformité avec la réglementation applicable relative au changement d'usage des locaux d'habitation.

Que par une décision en date du 10 janvier 2019 la Ville de Lyon a refusé la demande de changement d'usage formulée par la SCI [REDACTED] en ce que le dossier de demande méconnaissait les dispositions de l'article 12 du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application du Code de la construction et de l'habitation.

Que cette décision n'a pas été contestée par la SCI [REDACTED] et est devenue définitive.

Que pour autant, la SCI [REDACTED] a décidé de poursuivre en toute connaissance de cause, son activité de location de courte durée.

Qu'elle ne peut dès lors se prévaloir de sa bonne foi.

Attendu que sur la base d'un prix moyen de 120 € par nuit tel que constaté par l'agent assermenté sur les sites Booking et Airbnb, à raison d'un taux de réservation moyen de 50% tenant compte de la crise sanitaire, le gain annuel serait de 21 900 € par an.

Que la SCI [REDACTED] justifie de la signature d'un bail meublé d'un an avec des locataires, le 18 mars 2021, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 1 250 €, soit 15 000 € par an.

Que la marge nette par an s'élève dès lors à 6 900 €, soit pour une période de 3 ans (1^{er} février 2018 / mars 2021), un gain supplémentaire par rapport à une location longue durée de 20 700 €, arrondie à 21 000€.

Que la SCI [REDACTED] seule partie à l'instance, sera condamnée au paiement de cette somme, alors même que les associés ne pourraient être tenus qu'en cas de vaines poursuites préalables de la SCI.

Qu'en l'état de la production par la SCI [REDACTED] d'un bail d'habitation, il n'y a pas lieu ordonner le retour à l'usage d'habitation du local en cause.

Attendu que l'équité commande en l'espèce qu'il soit fait application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile. Que la SCI [REDACTED] sera condamnée à verser à la Commune de Lyon la somme de 800 € de ce chef.

Qu'il sera rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

Que la SCI [REDACTED] sera condamnée aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le président, statuant selon la procédure accélérée au fond, par jugement contradictoire, en premier ressort,

Constate que la SCI [REDACTED] a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

En conséquence,

Condamne la SCI [REDACTED] à payer une amende civile de 21 000 € ;

Déboute la Commune de Lyon pour le surplus de ses demandes s'agissant du retour à l'usage d'habitation du local en cause sous astreinte et la condamnation des associés à proportion de leur participation dans la SCI ;

Condamne la SCI [REDACTED] à verser à la Commune de Lyon la somme de 800 € par application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit ;

Condamnons la SCI [REDACTED] aux dépens de l'instance.

Ladite décision a été prononcée par mise à disposition au greffe.

Le greffier



Le juge des référés

[Handwritten signature]

Pour expédition certifiée
conforme à la minute



Le Greffier,