

Cassation 13 juin 2024, n° 23-11.053

Vu les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation :

Selon le premier de ces textes, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. 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.

Selon le second, 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 civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé.

Un local affecté à un usage d'habitation au 1er janvier 1970 ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier.

Pour rejeter les demandes de la Ville de Paris, l'arrêt retient que l'usage d'habitation à la date de référence du 1er janvier 1970 est établi pour le lot n° 7, mais non pour le lot n° 2, de sorte que le local issu de la réunion de ces deux lots ne peut être considéré comme étant affecté dans son entier à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970.

En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que le local était, pour partie, composé d'un local affecté à l'usage d'habitation à la date de référence, de sorte que sa location pour de courtes durées constituait un changement d'usage et était soumise à autorisation pour le lot concerné, la cour d'appel a violé les textes susvisés.