

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



**Jugement
rendu en la forme des référés
le 29 septembre 2021**

**N° RG 19/52055 -
N° Portalis
352J-W-B7C-COQRC**

mb-N° : 2

par le Tribunal judiciaire de Paris, composé de :

**Assignation des :
04 et 05 février 2019**

**Maïté GRISON-PASCAIL, 1er Vice-président,
Marie-Hélène PENOT, Juge,
Caroline FAYAT, Juge,**

assistées de Marjorie BERNABÉ, Greffier.

DEMANDERESSE

**LA VILLE DE PARIS
Hôtel de Ville
75004 PARIS**

**représentée par Maître Fabienne DELECROIX de
l'ASSOCIATION DELECROIX GUBLIN, avocats au barreau de
PARIS - #R0229**

DEFENDEURS

Monsieur J H

Madame Y H

**représentés par Me Isabelle HUTEN, avocat au barreau de PARIS
- #E1965**

Madame H C

non comparante, non représentée

**2 copies exécutoires
délivrées le:**

DÉBATS

A l'audience du **02 juin 2021** présidée par **Maïté GRISON-PASCAIL, 1er Vice-président**, tenue publiquement,

LE TRIBUNAL,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier délivré les 4 et 5 février 2019, la Ville de Paris prise en la personne de Mme la Maire de Paris a fait assigner Mme Y H, M. J H ainsi que Mme H C devant le président du tribunal de grande instance de Paris, devenu tribunal judiciaire de Paris, saisi en la forme des référés aux fins notamment de condamnation des défendeurs à lui payer 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, concernant l'appartement (lot n°16) situé X.

Par ordonnance du 4 avril 2019, le président du tribunal a sursis à statuer sur les demandes de la Ville de Paris dans l'attente de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne appelée, sur renvoi préjudiciel de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 15 nov. 2018, n° 17-26.156), à apprécier la compatibilité de la réglementation nationale, telle que celle prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, à la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006.

La Cour de justice de l'Union européenne a statué par arrêt du 22 septembre 2020, considérant la réglementation nationale conforme aux dispositions de la directive 2006/123/CE (CJUE, 22 septembre 2020, Cali Apartments, affaires jointes C-724/18 et C-727/18).

Par cinq arrêts en date du 18 février 2021, la Cour de cassation a tiré les conséquences de l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne. Elle a notamment jugé que la réglementation locale de la Ville de Paris sur le changement d'usage est conforme à la réglementation européenne.

L'affaire a été rétablie à l'audience du 2 juin 2021.

La Ville de Paris a déposé des conclusions développées oralement à l'audience, sollicitant de :

- constater l'infraction commise par Mme Y H, M. J H et Mme H C ;
- condamner, in solidum Mme Y H et M. J H à payer à la Ville de Paris une amende civile de 50 000 euros ;
- condamner Mme H C à payer à la Ville de Paris une amende civile de 50 000 euros ;
- ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, sis X, sous astreinte de 1 000 euros par m2 par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer ;
- se réserver la liquidation de l'astreinte ;
- condamner Mme Y H, M. J H et Mme H C à payer à la Ville de Paris la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- les condamner aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions la Ville de Paris fait notamment valoir que le local en cause est à usage d'habitation, que Mme Y H, M. J H et Mme H C ont changé l'usage du bien sans autorisation préalable et que ce local ne constitue pas la résidence principale de M. et Mme H. Elle conteste également la supposée ignorance de M. et Mme H des mises en location courtes durées et soutient que Mme C a enfreint les dispositions des articles L.631-7 et L.651-2 du code de la construction et de l'habitation en mettant le bien litigieux en location courte durée alors qu'elle était elle-même locataire des lieux.

M. et Mme H ont déposé des conclusions développées oralement à l'audience, sollicitant à titre principal de débouter la Ville de Paris de toute demande de condamnation à leur encontre, à titre subsidiaire, de condamner Mme C à les garantir de toute somme à verser à la Ville de Paris et de fixer le montant des sommes mises à leur charge à 1 euro symbolique, en tout état de cause, de dire n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

M. et Mme H font valoir essentiellement qu'ils ignoraient que le bien litigieux était mis en location courte durée, ayant consenti un bail d'habitation à Mme C.

Mme C n'a pas constitué avocat.

Il est renvoyé aux dernières écritures des parties et à leurs observations à l'audience pour plus ample exposé des faits, moyens et prétentions qui y sont contenus.

La date de délibéré a été fixée au **15 septembre 2021**, délibéré prorogé au **29 septembre 2021**.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les demandes fondées sur les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation

L'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que 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 (anciennement 25 000 euros avant la loi du 18 novembre 2016) par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure.

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 requête du maire 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 euros 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.

Il résulte en outre de l'article L.631-7 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.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.

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 par tout 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 des dispositions de l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation.

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 des dispositions de l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'application des dispositions susvisées, il y a donc lieu d'établir :

- **l'existence d'un local à usage d'habitation**, un local étant

réputé à usage d'habitation s'il est affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970, sauf pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 qui sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ;

Conformément à l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à la Ville de Paris de faire la preuve de l'affectation du bien concerné à l'usage d'habitation au sens de l'article L.631-7 précité.

- un changement illicite, sans autorisation préalable, de cet usage, un tel changement étant notamment établi par 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, hypothèse excluant notamment la location saisonnière de son logement résidence principale pour une durée n'excédant pas 4 mois par an, la location d'un meublé résidence principale (titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989) ou encore la location d'un meublé dans le cadre d'un bail mobilité (titre 1^{er} ter de la loi du 6 juillet 1989).

Il est en outre constant que, s'agissant des conditions de délivrance des autorisations, la Ville de Paris a adopté, par règlement municipal et en application de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le principe d'une obligation de compensation par transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, obligation de compensation dont il n'est ni allégué ni démontré qu'elle ait été menée à son terme dans le cadre de la présente procédure.

Concernant l'usage d'habitation, il convient de relever :

- qu'il n'est pas contesté que le local sis X ne constitue pas la résidence principale de M. et Mme H qui sont domiciliés à Y ;

- que le relevé de propriété mentionne que M. et Mme H sont propriétaires du bien et que ce dernier est à usage d'habitation. Toutefois, ce document ne permet pas de déduire l'usage des lieux au 1^{er} janvier 1970 ;

- que la fiche H2 produite est datée du 10 août 1970 et qu'elle précise que le local était occupé par le propriétaire à cette date, mais ne permet pas d'établir l'usage d'habitation du bien 1^{er} janvier 1970.

Il résulte de ces énonciations que la Ville de Paris échoue à démontrer qu'au 1^{er} janvier 1970 le local était utilisé à usage d'habitation.

La première condition nécessaire à l'application des dispositions des articles L.651-2 et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation n'étant pas remplie, il y a lieu de rejeter la demande de la Ville de Paris tendant à voir condamner M. et Mme H et Mme C au paiement d'une amende civile de 50 000 euros.

Dans la mesure où le manquement aux dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation n'est pas caractérisé, il n'y a pas lieu d'ordonner le retour à l'habitation des locaux.

Sur les mesures accessoires

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Succombant en ses prétentions principales, la Ville de Paris supportera la charge des dépens.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Condamnée aux dépens, la Ville de Paris est irrecevable en sa demande en paiement de la somme de 2 000 euros au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement rendu en la forme des référés, réputé contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Déboute la Ville de Paris de sa demande tendant à la condamnation de Mme Y H et M. J H au paiement d'une amende civile de 50 000 euros ;

Déboute la Ville de Paris de sa demande tendant à la condamnation de Mme H C au paiement d'une amende civile de 50 000 euros ;

Déboute la Ville de Paris de sa demande tendant à ordonner le retour à l'habitation des locaux;

Rejette la demande de la Ville de Paris fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la Ville de Paris aux dépens ;

Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit.

Fait à Paris le **29 septembre 2021**

Le Greffier,

Le Président,

Marjorie BERNABÉ

Maïté GRISON-PASCAIL



N° RG 20/52542 -
N° Portalis
352J-W-B7E-CRQA
Q

N° : 5

Assignation du :
26 Février 2020

JUGEMENT
rendu selon la procédure accélérée au fond
le 29 septembre 2021

par le Tribunal judiciaire de Paris composé de :

Fabrice VERT, Premier Vice-Président - *Président*
Michel REVEL, Vice-Président - *Assesseur*
Karine THOUATI, Juge - *Assesseur*

Assisté de **Marc-Henri BEAUVAL, Greffier.**

DEMANDERESSE

**VILLE DE PARIS, représentée par Madame la Maire de
PARIS, Madame Anne HIDALGO**
Place de l'hôtel de ville
75004 PARIS
représentée par Me Colin MAURICE, avocat au barreau de PARIS
- #C1844

DEFENDERESSE

Madame X

représentée par Me Xavier DEMEUSOY, avocat au barreau de
PARIS - #D1735

DÉBATS

A l'audience du **04 Juin 2021**, tenue publiquement, présidée par
**Fabrice VERT, Premier Vice-Président (Président), Michel
REVEL, Vice-Président (Assesseur), Karine THOUATI, Juge**
(Assesseur), **assistés de Marc-Henri BEAUVAL, Greffier.**
Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

EXPOSE DU LITIGE

**2 Copies exécutoires
délivrées le :**

Par exploit d'huissier délivré le 26 février 2020, la Ville de Paris prise en la personne de Madame la Maire de Paris a attiré Madame X devant le président du tribunal judiciaire de Paris saisi selon la procédure accélérée au fond aux fins notamment de condamnation de la défenderesse à lui payer 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, concernant l'appartement situé X, 75007, Paris (lot n°58).

Par ordonnance du 8 juillet 2020, le président du tribunal a sursis à statuer sur les demandes de la Ville de Paris dans l'attente d'une décision de la Cour de justice de l'Union européenne appelée, sur renvoi préjudiciel de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 15 nov. 2018, n° 17-26.156), à apprécier la compatibilité de la réglementation nationale, telle que celle prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, à la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006.

Le 22 septembre 2020, la Cour de justice de l'Union européenne a rendu son arrêt, par lequel elle considère la réglementation nationale conforme aux dispositions de la directive 2006/123/CE (CJUE, 22 septembre 2020, Cali Apartments, affaires jointes C-724/18 et C-727/18).

Par cinq arrêts en date du 18 février 2021, la Cour de cassation a tiré les conséquences de l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne. Elle a notamment jugé que la réglementation locale de la Ville de Paris sur le changement d'usage est conforme à la réglementation européenne.

Lors de l'audience du 4 juin 2021, la Ville de Paris comparaît représentée par son conseil, et maintient ses demandes actualisées selon ses écritures oralement développées, à savoir :

- déclarer la Ville de Paris, prise en la personne de Madame la Maire de Paris, recevable et bien fondée en son action ;
- juger que Madame X a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation en louant pour de courte durée l'appartement situé au 7ème étage de l'immeuble X, Paris (constituant le lot n°58) ;
- condamner Madame X à une amende civile de 50 000 euros et ordonner que le produit de cette amende soit intégralement versé à la Ville de Paris conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, de l'appartement situé au 7ème étage de l'immeuble X, 75007, Paris (constituant le lot n°58), sous astreinte de 502 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer ;
- se réserver la liquidation de l'astreinte ;
- condamner Madame X au paiement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au profit

de la Ville de Paris ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions la Ville de Paris fait notamment valoir que le local en cause est à usage d'habitation, que Mme X a changé l'usage du bien sans autorisation préalable et que ce local ne constitue pas le domicile principal d'habitation de Madame X.

A cette même audience, Madame X se réfère à ses conclusions sollicitant à titre principal de rejeter les prétentions adverses, à titre subsidiaire de fixer le montant de l'amende à 1 euro symbolique et à titre infiniment subsidiaire de réduire le montant de l'amende à un montant maximal de 1 000 euros. En tout état de cause, Madame X sollicite le rejet de la demande de la Ville de Paris relative à l'article 700 du code de procédure civile et la conservation par chaque partie de la charge de leurs frais de procédure et dépens.

Au soutien de ses prétentions, Madame X fait valoir une insuffisance de preuve quant à l'usage d'habitation du bien, fait état de ses diligences et de sa coopération pour mettre fin aux manquements. Madame X prétend que n'avoir jamais été dans une démarche commerciale de pur profit.

Il est renvoyé aux dernières écritures des parties et à leurs observations à l'audience pour plus ample exposé des faits, moyens et prétentions qui y sont contenus.

La date de délibéré a été fixée au **15 septembre 2021, prorogée le 29 septembre 2021.**

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande en condamnation de la défenderesse au paiement d'une amende civile de 50 000 euros :

L'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *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 € 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. ».

Il résulte en outre de l'article L.631-7 du même code 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. 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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 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 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.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er 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. ».

Pour l'application des dispositions susvisées, il y a donc lieu d'établir :

- **l'existence d'un local à usage d'habitation**, un local étant réputé à usage d'habitation s'il est affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970, sauf pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 qui sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ;

Conformément à l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à la Ville de Paris de faire la preuve de l'affectation du bien concerné à l'usage d'habitation au sens de l'article L.631-7 précité.

- **un changement illicite**, sans autorisation préalable, de cet usage, un tel changement étant notamment établi par 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, hypothèse excluant notamment la location saisonnière de son logement résidence principale pour une durée n'excédant pas 4 mois par an, la location d'un meublé résidence principale (titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989) ou encore la location d'un meublé dans le cadre d'un bail mobilité (titre 1^{er} ter de la loi du 6 juillet 1989).

Il est en outre constant que, s'agissant des conditions de délivrance des autorisations, la Ville de Paris a adopté, par règlement municipal et en application de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le principe d'une obligation de compensation par transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, obligation de compensation dont il n'est ni démontré, ni allégué qu'elle ait été mise en oeuvre dans le cadre de la présente procédure.

Au cas présent, **sur l'existence d'un local à usage d'habitation**, il y a lieu de relever :

- qu'il n'est pas contesté que le local sis X, 75007, Paris (lot n°58) d'une surface de 28m² ne constitue pas la résidence principale de Madame X qui demeure au Z, 29200, Brest ;
- que le relevé de propriété précise que Madame X est propriétaire du bien et que ce dernier est à usage d'habitation. Toutefois, ce document ne permet pas de déduire l'usage des lieux au 1^{er} janvier 1970 ;
- que la fiche de l'atelier fiscal précise que le bien est affecté à l'usage d'habitation. Cependant, cette fiche est issue du Cadastre 2020. Ce document ne permet donc pas de déduire l'usage du local au 1^{er} janvier 1970 ;
- que le règlement de copropriété du 2 février 1962 établit l'état descriptif de division de l'immeuble ; qu'il permet cependant de constater qu'à cette date le lot n°58 situé au 7^{ème} étage était composé d'un studio avec une entrée, une salle de bain, un living-room, des dégagements, des toilettes et une cuisine ; que cela constitue un indice de l'affectation à usage d'habitation, mais qu'il n'est pas suffisant à lui seul pour prouver une telle affectation au 1^{er} janvier 1970 ;

- que les renseignements fournis par le Service de la Publicité Foncière devant être lus avec le règlement de copropriété pour démontrer qu'il n'y a pas eu changement d'usage entre 1962 et 1970, permettent de déterminer qu'il y a un indice d'affectation de l'usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970, mais restent insuffisants pour prouver l'affectation à usage d'habitation à cette date ;
- que les calepins sont illisibles, notamment pour ce qui est du nom des différentes catégories présentes sur ces documents. Ainsi, il n'est pas possible d'en déduire l'état d'occupation des lieux en 1970, si pour cette même année la taxe d'habitation a été perçue pour le local et si les éléments barrés correspondent à une volonté délibérée d'exclure toute utilisation professionnelle ou commerciale de ce local ;
- que la fiche H2 produite ne dispose pas de date lisible, mais qu'elle établit l'état d'occupation au 1^{er} janvier 1970 puisqu'elle mentionne le loyer annuel au 1^{er} janvier 1970. Cependant, elle fait état de deux lots n°48 et 114 dont le propriétaire serait différent de celui du lot n°58, local litigieux ;

Aucun de ces documents ne permettent de déduire l'usage du local au 1^{er} janvier 1970.

Il en ressort que la Ville de Paris échoue à démontrer qu'au 1^{er} janvier 1970 le local était utilisé à usage d'habitation.

La première condition nécessaire à l'application des dispositions des articles L.651-2 et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation n'étant pas remplie, il y a lieu de rejeter la demande de la Ville de Paris tendant à voir condamner Madame X au paiement d'une amende civile de 50 000 euros.

Dans la mesure où le manquement aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation n'est pas caractérisé, il n'y a pas lieu d'ordonner le retour à l'habitation des locaux.

Sur les mesures accessoires :

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Succombant en ses prétentions principales, la Ville de Paris supportera la charge des dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal judiciaire de Paris, par jugement rendu selon la procédure accélérée au fond, public, contradictoire et en premier ressort :

Déboute la Ville de Paris de sa demande en condamnation de Madame X au paiement d'une amende civile de 50 000€ (cinquante mille euros) ;

Déboute la Ville de Paris de sa demande visant à voir ordonné le retour à l'habitation des locaux, sous astreinte de **502€ (cinq cent deux euros)** par jour de retard ;

Déboute la Ville de Paris de sa demande en condamnation de Madame X au paiement de deux mille (2 000) euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la Ville de Paris aux dépens ;

Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit.

Fait à Paris le **29 septembre 2021**.

Le Greffier

Le Président

Marc-Henri BEAUVAL

Fabrice VERT



JUGEMENT
rendu en la forme des référés
le 29 septembre 2021

N° RG 19/59587 -
N° Portalis
352J-W-B7D-CQYS7

N° : 4

Assignation du :
07 Octobre 2019

par le Tribunal judiciaire de Paris composé de :

Fabrice VERT, Premier Vice-Président - *Président*
Michel REVEL, Vice-Président - *Assesseur*
Karine THOUATI, Juge - *Assesseur*

Assisté de **Marc-Henri BEAUVAL, Greffier.**

DEMANDERESSE

**La VILLE DE PARIS, représentée par Madame la Maire de
PARIS, Madame Anne HIDALGO**
Place de l'hôtel de Ville
75004 PARIS
représentée par Me Colin MAURICE, avocat au barreau de PARIS
- #C1844

DEFENDERESSE

S.C.I. X

représentée par Me Xavier DEMEUSOY, avocat au barreau de
PARIS - #D1735

DÉBATS

À l'audience du **04 Juin 2021**, tenue publiquement, présidée par
Fabrice VERT, Premier Vice-Président (Président), **Michel
REVEL**, Vice-Président (Assesseur), **Karine THOUATI**, Juge
(Assesseur), **assistés de Marc-Henri BEAUVAL**, Greffier.
Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

2 Copies exécutoires
délivrées le :

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit d'huissier délivré le 7 octobre 2019, la Ville de Paris prise en la personne de Madame la Maire de Paris a attiré la SCI X devant le président du tribunal de grande instance de Paris, devenu tribunal judiciaire de Paris, saisi en la forme des référés aux fins notamment de condamnation de la défenderesse à lui payer 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, concernant l'appartement situé X, 75014, Paris (lot n°27).

Par ordonnance du 29 novembre 2019, le président du tribunal a sursis à statuer sur les demandes de la Ville de Paris dans l'attente d'une décision de la Cour de justice de l'Union européenne appelée, sur renvoi préjudiciel de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 15 nov. 2018, n° 17-26.156), à apprécier la compatibilité de la réglementation nationale, telle que celle prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, à la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006.

Le 22 septembre 2020, la Cour de justice de l'Union européenne a rendu son arrêt, par lequel elle considère la réglementation nationale conforme aux dispositions de la directive 2006/123/CE (CJUE, 22 septembre 2020, Cali Apartments, affaires jointes C-724/18 et C-727/18).

Par cinq arrêts en date du 18 février 2021, la Cour de cassation a tiré les conséquences de l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne. Elle a notamment jugé que la réglementation locale de la Ville de Paris sur le changement d'usage est conforme à la réglementation européenne.

Lors de l'audience du 4 juin 2021, la Ville de Paris comparait représentée par son conseil, et maintient ses demandes actualisées selon ses écritures oralement développées, à savoir :

Au principal :

- déclarer la Ville de Paris, prise en la personne de Madame la Maire de Paris, recevable et bien fondée en son action ;
- juger que la SCI X a enfreint les dispositions de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation en louant pour de courte durée l'appartement situé au 4ème étage du bâtiment A de l'immeuble du X, 75014, Paris (constituant le lot 27) ;
- condamner la SCI X à une amende civile de 50 000 euros et ordonner que le produit de cette amende soit intégralement versé à la Ville de Paris conformément aux dispositions de l'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, sis X, 75014, Paris (constituant le lot 27), sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de l'expiration du délai qu'il plaira au tribunal de fixer ;
- se réserver la liquidation de l'astreinte ;

- condamner la SCI X au paiement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la Ville de Paris ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de leurs prétentions la Ville de Paris fait notamment valoir à titre principal que le local en cause n'est la résidence principale ni de la SCI X, ni de son gérant, que le local est à usage d'habitation et que la SCI X a changé l'usage du bien sans autorisation préalable.

A cette même audience, la SCI X se réfère à leurs conclusions sollicitant :

À titre principal :

- dire que la Ville de Paris est mal fondée dans sa demande en raison de l'absence de force probante de la déclaration H2 et des constats d'infraction constituant la base légale de l'assignation ;
- constater que la réunion des lots n°24 et 27 du X en question constitue la résidence principale de la famille X ;
- constater que la SCI X a respecté les 120 jours par année prévus par l'article L.324-1-1 du code du tourisme ;
- débouter la Ville de Paris de l'intégralité de ses demandes ;

À titre subsidiaire :

- dire que compte tenu de la bonne foi, des diligences et de la coopération, la SCI X est fondée à n'être condamnée qu'à une amende symbolique ;
- fixer le montant de l'amende civile à la somme symbolique de 1 euro ;

À titre infiniment subsidiaire :

- dire que le montant de 50 000 euros au titre de l'amende civile est manifestement disproportionné et injustifié ;
- fixer, le cas échéant, le montant de l'amende civile à la somme maximale de 5 000 euros ;

En tout état de cause :

- dire que l'équité ne commande pas que la SCI X soit condamnée au paiement de la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- ordonner que les parties conservent la charge de leurs frais de procédure et leurs dépens.

Au soutien de ses prétentions, la SCI X fait valoir qu'il y a une insuffisance de preuve quant à l'affectation du bien litigieux, et que d'ailleurs, ce bien constitue la résidence principale de son gérant.

Elle prétend également avoir respecté l'exigence des 120 jours.
Elle rappelle également sa bonne foi et sa collaboration avec la Ville de Paris.

Il est renvoyé aux dernières écritures des parties et à leurs observations à l'audience pour plus ample exposé des faits, moyens et prétentions qui y sont contenus.

La date de délibéré a été fixée au **15 septembre 2021, prorogée le 29 septembre 2021.**

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande principale, concernant les manquements aux articles L.631-7 et L.651-2 du code de la construction et de l'habitation :

L'article 2 de la loi n°89-462 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose notamment :

*« Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. »*

L'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit :

« 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 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 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 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.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après le 1er 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 ».

L'article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit également :

« 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.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal [judiciaire] statuant en la forme des référés, sur requête 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 requête 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 euros 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 ».

Selon l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation :

"[...] Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile".

Pour l'application des dispositions susvisées, il y a donc lieu d'établir :

- **l'existence d'un local à usage d'habitation**, un local étant réputé à usage d'habitation s'il est affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970, sauf pour les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 qui sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés ;

Conformément à l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à la Ville de Paris de faire la preuve de l'affectation du bien concerné à l'usage d'habitation au sens de l'article L.631-7 précité.

- **un changement illicite**, sans autorisation préalable, de cet usage, un tel changement étant notamment établi par 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, hypothèse excluant notamment la location saisonnière de son logement résidence principale pour une durée n'excédant pas 4 mois par an, la location d'un meublé résidence principale (titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989) ou encore la location d'un meublé dans le cadre d'un bail mobilité (titre 1^{er} ter de la loi du 6 juillet 1989).

Il est en outre constant que, s'agissant des conditions de délivrance des autorisations, la Ville de Paris a adopté, par règlement municipal et en application de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, le principe d'une obligation de compensation par transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, obligation de compensation qui n'apparaît pas avoir été respectée dans le cadre de la présente procédure.

Par ailleurs, il ressort de ces dispositions que les articles L.631-7 et L.651-2 ne sont pas applicables dès lors que le local constitue la résidence principale du propriétaire. Dans ce cas, le régime prévu à l'article L.324-1-1 du code du tourisme sera applicable.

Sur la qualification de résidence principale ou secondaire :

La SCI X est propriétaire de l'appartement litigieux X, 75014, Paris (lot n°27) situé au 4^{ème} étage de l'immeuble, ainsi qu'il résulte du relevé de propriété et des renseignements fournis par la Direction générale des Finances Publiques.

Madame et Monsieur X sont propriétaires des lots n°28 et 29 situés au 5^{ème} étage de l'immeuble du X, 75014, Paris.

L'existence de locations meublées et répétées à une clientèle de passage, qui n'y élit pas domicile n'est pas contestée.

En effet, il ressort des pièces versées aux débats et en particulier

du constat d'infraction du 18 février 2019 établi par Madame F agent assermenté du service municipal du logement de la mairie de Paris en ce qu'il fait état de capture d'écran d'annonce de locations courtes durées sur la site Abritel HomeAway et de commentaires que la SCI X, en son gérant Monsieur Jean-François X et son associé Madame Elisabeth X, a donné en location meublée de courte durée à une clientèle de passage l'appartement constituant le lot numéro 27 au X, 75014, Paris.

Le débat porte notamment sur le fait de savoir si cet appartement constitue la résidence principale de la SCI X, la Ville de Paris contestant ce point et le fait que la défenderesse puisse se prévaloir, par conséquent, des dispositions de l'article L.324-1-1 IV et V du code du tourisme qui permet au propriétaire d'exercer une activité de location meublée de courte durée dans sa résidence principale dans la limite de 120 jours par an.

La SCI X se prévaut de l'exception prévue à l'article L. 631-7-1 A du code du tourisme selon laquelle lorsque le local constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire.

Il appartient donc à la défenderesse d'apporter la preuve que le local litigieux constitue sa résidence principale.

À cet égard, la SCI X fait valoir que :

- Monsieur Jean-François X a déclaré à la Ville de Paris le 19 novembre 2017, le lot n°27 comme étant sa résidence principale ;
- La Direction générale des Finances Publiques, dans les renseignements fournis à l'agent assermenté de la Ville de Paris, a précisé que le lot n°27, dont le propriétaire est la SCI X, avait été enregistré comme la résidence principale des conjoints X. Ces renseignements démontrent également que les lots n°28 et 29 sont occupés par leurs propriétaires, soit Madame et Monsieur X ;
- La taxe d'habitation de 2018 au nom de Madame et Monsieur X concerne le lot n°27 et les lots n°28 et 29. Si la taxe d'habitation les distingue par deux numéros d'identification différents, elle les place sous le même régime "P", celui de la résidence principale ;

La seule domiciliation fiscale, qui est déclarative, ne saurait apporter la preuve de l'effectivité de l'occupation de l'appartement par la défenderesse, étant observé que certains commentaires des locataires de passage parus sur internet précisent que les hôtes, Madame et Monsieur X, vivent à l'étage supérieur.

Par ailleurs, Madame et Monsieur X, gérants de la SCI X, prétendent que le lot n°27 constitue leur résidence principale au même titre que les lots n°28 et 29, dès lors que leur fille Mélanie X, majeure, l'occupe.

Or, l'appartement occupé par un enfant majeur du propriétaire, quand bien même cet enfant serait encore à la charge du propriétaire ou rattaché au foyer fiscal, ne peut être regardé comme

la résidence principale du propriétaire, si celui-ci réside habituellement dans un autre local, étant observé que ces lots ne sont pas réunis ;

Ainsi, le bien litigieux ne peut être regardé comme la résidence principale des époux X, gérants de la SCI X.

Sur l'existence d'un local à usage d'habitation, il y a lieu de relever :

- que la fiche R datée du 23 novembre 1970 ne précise pas la nature de chaque lot et qu'aucun élément de ce document ne permet d'en déduire l'usage au 1^{er} janvier 1970 ;
- que les calepins sont illisibles, notamment pour ce qui est du nom des différentes catégories présentes sur ces documents. Ainsi, il n'est pas possible d'en déduire l'état d'occupation des lieux en 1970, ni si pour cette même année la taxe d'habitation a été perçue pour le local et ni si les éléments barrés correspondent à une volonté délibérée d'exclure toute utilisation professionnelle ou commerciale de ce local ;
- que la fiche H2 est datée du 15 octobre 1970, qu'elle précise le nom du locataire à cette date ainsi que son loyer au 1^{er} janvier 1970. Ce document permet donc d'établir l'usage d'habitation du local au 1^{er} janvier 1970.

Il résulte qu'en l'espèce, au 1^{er} janvier 1970, le local était loué à usage d'habitation, de sorte que cette affectation est suffisamment établie à cette date.

Sur le changement illicite sans autorisation de l'usage, il y a lieu de relever :

- que le constat d'infraction du 18 février 2019, établi par Madame , agent assermenté du service municipal du logement de la mairie de Paris, fait état d'une annonce « Appartement élégant & impeccable, superbement situé près de Montparnasse » pour la location courte durée d'un logement, dont l'hôte se nomme E ;
- que le constat fait état de 112 commentaires depuis le mois de février 2011 ;
- que les époux X ne contestent pas avoir mis en location courte durée le bien litigieux.

Il en résulte qu'au cas présent, la SCI X a changé sans autorisation préalable l'usage du lot litigieux, passant d'un usage réputé de logement d'habitation à 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, ce qui résulte à l'évidence de la proposition de location du lot sur un site internet pour de courtes durées, avec une grande fréquence d'avis laissés. Ce changement illicite d'usage n'est pas contesté par la SCI X.

Sur le montant de l'amende :

Le texte issu de la loi du 18 novembre 2016, applicable au 20 novembre 2016 a porté l'amende encourue de 25 000 à 50 000 euros.

L'amende civile doit être fixée en fonction de l'objectif d'intérêt général poursuivi par la législation dont elle vise à garantir le respect dans une ville comme Paris où il existe une grande disparité entre l'offre et la demande de logements à la location, des revenus procurés par les locations illicites et de la bonne foi dont l'intéressé a fait preuve.

La SCI X a mis en location le lot litigieux de février 2011 à février 2019 comme en atteste le constat d'infraction du 18 février 2019, en ce qu'il fait état de commentaires des locataires de passage. Cela n'est pas contesté par la SCI X, représentée par les époux X.

Par ailleurs, lors du constat d'infraction complémentaire du 22 mars 2021, l'agent assermenté précise que l'annonce de location de courte durée de ce local est toujours active.

La période d'infraction s'établit ainsi, au minimum, de février 2011 à février 2019, soit une période de temps non négligeable.

La Ville de Paris fait valoir à juste titre que les calendriers attestent de nombreuses réservations évaluées à 215 nuitées en 2018.

Toutefois, Madame et Monsieur X font état de problèmes de santé et demandent ainsi une réduction du montant de l'amende.

Les comptes-rendus opératoires et certificats médicaux attestent de l'état de santé de Madame X. Cependant, aucun élément du dossier ne permet de prouver l'état de santé de Monsieur X.

Sur la bonne foi des époux X, les défendeurs prétendent avoir coopéré avec la Ville de Paris. Cependant, il apparaît que les locations courtes durées n'ont cessé qu'en février 2019, soit près de deux mois après la lettre de la Ville de Paris du 13 décembre 2018. En outre, il ressort du constat d'infraction complémentaire du 22 mars 2021, que l'annonce était toujours active à cette date.

Néanmoins, les époux X apportent la preuve qu'ils ont effectivement annulé les réservations sur le site Abritel HomeAway au cours de l'année 2020.

Compte tenu de la durée conséquente des manquements, de nombreuses réservations, tout en prenant en compte la coopération partielle des époux X dans le cadre de cette procédure, il convient de fixer l'amende civile à 10 000 euros.

Sur la demande de retour à l'usage d'habitation du local litigieux :

Au cas d'espèce, il ressort des éléments du dossier que la SCI X, représentée par ses gérants, les époux X, a annulé les réservations de locations de courtes durées qui étaient prévues en 2020.

Toutefois, le constat d'infraction complémentaire du 23 mars 2021 précise que l'annonce pour des locations courtes durées était toujours active sur le site Abritel à cette date.

Ainsi, la SCI X n'apporte pas la preuve du retour à l'usage d'habitation.

Par conséquent, la situation n'étant pas régularisée, il y a lieu

d'ordonner le retour à l'habitation du local en cause, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision à la SCI X, pour une durée de six mois.

Sur les mesures accessoires :

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Dès lors qu'il est fait droit aux demandes de la Ville de Paris, la SCI X supportera la charge des dépens.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Condamnée aux dépens, la SCI X devra verser à la Ville de Paris une indemnité que l'équité commande de fixer à 1 500 euros au titre des frais irrépétibles, en l'absence d'éléments de calcul plus explicites versés aux débats.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement rendu en la forme des référés, contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Condamne la SCI X à payer une amende civile de **10000 € (dix mille euros)**, dont le montant sera versé à la Ville de Paris;

Ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation situés X, Paris, appartenant à la SCI X, **sous astreinte provisoire de cent cinquante (150) euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la signification de la présente décision à la SCI X, pour une durée de six (6) mois ;**

Ne se réserve pas l'astreinte ;

Condamne la SCI X aux dépens ;

Condamne la SCI X à payer à la Ville de Paris la somme de **1500€ (mille cinq cents euros) au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;**

Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit.

Fait à Paris le **29 septembre 2021.**

Le Greffier

Le Président

