



**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 26 janvier 2022, 18-22.142, Inédit**

**Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 18-22.142  
ECLI:FR:CCASS:2022:C300080  
Non publié au bulletin  
Solution : Rejet

**Audience publique du mercredi 26 janvier 2022**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 04 juillet 2018

**Président**

Mme Teiller (président)

**Avocat(s)**

Me Laurent Goldman, SCP Foussard et Froger

**Texte intégral**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 26 janvier 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 80 F-D

Pourvoi n° Q 18-22.142

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

## ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 26 JANVIER 2022

M. [G] [L], domicilié [Adresse 5], a formé le pourvoi n° Q 18-22.142 contre l'arrêt rendu le 4 juillet 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [B] [P], épouse [L],

2°/ à M. [G] [L],

tous deux domiciliés [Adresse 5],

3°/ à M. [C] [L], domicilié [Adresse 3],

4°/ à M. [R] [I], domicilié [Adresse 4], pris en qualité de liquidateur judiciaire de la société [Adresse 1], société civile immobilière,

5°/ à la Ville de Paris, prise en la personne de sa maire Mme [H] [W], domiciliée [Adresse 7],

6°/ au procureur général près la cour d'appel de Paris, domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de Me Laurent Goldman, avocat de M. [G] [L], de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de Paris, après débats en l'audience publique du 7 décembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 juillet 2018), les 7 et 15 juin 2016, le procureur de la République près le tribunal de grande instance de Paris a assigné en référé M. [L], locataire à Paris d'une maison située en fond de cour d'un immeuble, ainsi que d'un appartement situé dans l'immeuble, en paiement d'une amende civile sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, pour avoir loué l'appartement de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7 du même code.

2. Par arrêt du 24 septembre 2020, la Cour de cassation, après avoir rejeté les trois premiers moyens et le quatrième moyen, en ses première et deuxième branches, a sursis à statuer sur le quatrième moyen, pris en ses troisième à sixième branches, et sur le cinquième moyen du pourvoi formé par M. [L], contre l'arrêt ayant accueilli les demandes, jusqu'au prononcé de la décision de la Cour de justice de l'Union européenne dans les affaires C-724/18 et C-727/18.

3. La Cour de justice de l'Union européenne a statué par arrêt du 22 septembre 2020 (Cali Apartments SCI et HX contre procureur général près la cour d'appel de Paris et Ville de Paris, C-724/18 et C-727/18).

### Examen des moyens

Sur le quatrième moyen, pris en ses troisième à sixième branches

#### Enoncé du moyen

4. M. [L] fait grief à l'arrêt de dire qu'il a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et de le condamner au paiement d'une amende de 25 000 euros, alors :

« 3°/ que, en tout état de cause, les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, la nécessité d'un régime d'autorisation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si cette restriction à la libre prestation de service était justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, l'objectif poursuivi ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si l'objectif poursuivi par ces dispositions ne pouvait pas être réalisé par une mesure moins contraignante, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de

l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

5°/ que les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus et objectifs ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui regarde comme constitutif d'un changement de destination soumis à autorisation 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 », dont la mise en oeuvre ne dépend pas de critères clairs, non ambigus et objectifs, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 10, paragraphes 1 et 2, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

6°/ que les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance, transparents et accessibles ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il résulte de l'article L. 631-7-1 du même code que les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations nécessaires sont « fixées par une délibération du conseil municipal », au regard des « objectifs de mixité sociale » et en fonction notamment des « caractéristiques des marchés de locaux d'habitation » et de « la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements », la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne. »

Réponse de la Cour

5. Par arrêt du 22 septembre 2020 (Cali Apartments SCI et HX contre procureur général près la cour d'appel de Paris et Ville de Paris, C-724/18 et C-727/18), la Cour de justice de l'Union européenne a dit pour droit que :

« 1°/ Les articles 1er et 2 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur, doivent être interprétés en ce sens que cette directive s'applique à une réglementation d'un État membre relative à des activités de location contre rémunération de locaux meublés destinés à l'habitation à une clientèle de passage n'y élit pas domicile, effectuées de manière répétée et pour de courtes durées, à titre professionnel comme non professionnel.

2°/ L'article 4 de la directive 2006/123 doit être interprété en ce sens qu'une réglementation nationale qui soumet à autorisation préalable l'exercice de certaines activités de location de locaux destinés à l'habitation relève de la notion de « régime d'autorisation », au sens du point 6 de cet article.

3°/ L'article 9, paragraphe 1, sous b) et c), de la directive 2006/123 doit être interprété en ce sens qu'une réglementation nationale qui, pour des motifs visant à garantir une offre suffisante de logements destinés à la location de longue durée à des prix abordables, soumet certaines activités de location contre rémunération de locaux meublés destinés à l'habitation à une clientèle de passage n'y élit pas domicile, effectuées de manière répétée et pour de courtes durées, à un régime d'autorisation préalable applicable dans certaines communes où la tension sur les loyers est particulièrement marquée 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, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.

4°/ L'article 10, paragraphe 2, de la directive 2006/123 doit être interprété en ce sens qu'il ne s'oppose pas à une réglementation nationale instituant un régime qui subordonne à une autorisation préalable l'exercice de certaines activités de location contre rémunération de locaux meublés destinés à l'habitation, qui est fondée sur des critères tenant au fait de louer le local en cause « de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile » et qui confie aux autorités locales le pouvoir de préciser, dans le cadre fixé par cette réglementation, les conditions d'octroi des autorisations prévues par ce régime au regard d'objectifs de mixité sociale et en fonction des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, en les assortissant au besoin d'une obligation de compensation sous la forme d'une transformation accessoire et concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, pour autant que ces conditions d'octroi soient conformes aux exigences fixées par cette disposition et que cette obligation puisse être satisfaite dans des conditions transparentes et accessibles. »

6. Ensuite de cet arrêt préjudiciel, la Cour de cassation juge que les articles L. 631-7, alinéa 6, et L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation sont conformes à la directive 2006/123 du 12 décembre 2006 (3e Civ., 18 février 2021, pourvoi n° 17-26.156, en cours de publication).

7. Ayant retenu qu'il était établi que l'appartement loué par M. [L] avait été proposé à la location et loué de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y ayant pas élu domicile sans que n'eût été sollicitée d'autorisation de changement d'usage, la cour d'appel en a déduit à bon droit, sans violer le principe de primauté du droit de l'Union européenne, que les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation n'avaient pas été respectées et qu'était encourue l'amende prévue par l'article L. 651-2 du même code.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le cinquième moyen

Énoncé du moyen

9. M. [L] fait grief à l'arrêt de le condamner au paiement d'une amende de 25 000 euros, alors « que le juge qui prononce l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation doit motiver sa décision au regard des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation personnelle de son auteur, en tenant compte de ses ressources et de ses charges ; qu'en condamnant M. [L] au paiement d'une amende civile de 25 000 euros, sans s'expliquer sur les circonstances de l'infraction, la personnalité de son auteur et sa situation personnelle, notamment ses ressources et charges, la cour d'appel a violé les articles 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme,

L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, constaté que M. [L], membre depuis 2013 du site Airbnb avec trois-cent-vingt-sept commentaires attachés à sa page de publication, avait offert à la location sur ce site un appartement, comprenant trois chambres et dix lits, pouvant accueillir seize voyageurs, à un prix de 750 euros pour une nuit, de 3 000 euros pour la semaine et de 11 000 euros pour le mois.

11. Elle a ajouté que, malgré la répétition des contrôles effectués par les services de la Ville de Paris et la mise en demeure par son bailleur de la cesser, M. [L] avait poursuivi cette activité.

12. C'est donc sans encourir le grief du moyen que la cour d'appel l'a condamné au paiement d'une amende civile dont elle a souverainement fixé le quantum.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [G] [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [G] [L] et le condamne à payer à la Ville de Paris la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six janvier deux mille vingt-deux. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Laurent Goldman, avocat aux Conseils, pour M. [G] [L]

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [L] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir statué en référé ;

ALORS QUE l'article 59 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, applicable aux procédures en cours lors de son entrée en vigueur, a donné compétence au président du tribunal, statuant en la forme des référés, pour prononcer les sanctions prévues à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'en confirmant l'ordonnance de référé rendue le 27 janvier 2017 par un juge incompétent, la cour d'appel a violé l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction applicable à l'espèce.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

M. [L] fait grief à l'arrêt attaqué de s'être prononcé en l'absence du ministère public lors de l'audience ;

ALORS QUE le ministère public est tenu d'assister à l'audience lorsqu'il est partie principale ; que l'arrêt attaqué, qui ne mentionne pas que le ministère public, qui était titulaire de l'action à la date à laquelle elle a été introduite, et ainsi partie principale, était présent à l'audience, a été rendu en violation de l'article 431 du code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

M. [L] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré la ville de Paris recevable en son intervention volontaire, d'avoir constaté une infraction de sa part aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, de l'avoir condamné au paiement d'une amende civile de 25.000 euros et d'avoir, sous astreinte, ordonné le retour du bien à l'habitation ;

AUX MOTIFS QUE l'intervention volontaire de la ville de Paris représentée par Mme le Maire de cette ville, qui doit être comprise comme l'intervention volontaire de cette dernière, est recevable ; qu'en effet, en vertu de la modification apportée à l'article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation par la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 dont les dispositions de procédure sont application immédiate, celle-ci a qualité pour demander au président du tribunal de grande instance de prononcer l'amende prévue en cas de violation de l'article L 631-7 code de la construction et de l'habitation et cette modification est applicable aux procédures en cours ;

1°) ALORS QUE la loi nouvelle qui modifie la titularité d'une action en justice est sans effet sur celles qui sont en cours ; qu'en se fondant, pour déclarer recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris et sanctionner à sa demande M. [L], sur la circonstance inopérante qu'était applicable aux procédures en cours la loi du 18 novembre 2016, qui a attribué au maire de la commune, en lieu et place du procureur de la République, la titularité de l'action prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé ce texte et l'article 2 du code civil ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, dans sa rédaction applicable à la cause, l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation donnait qualité pour agir au maire de la commune dans laquelle était situé le local irrégulièrement transformé ; qu'en déclarant cependant recevable l'intervention volontaire de la ville de Paris, la cour d'appel a violé l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE sort des limites du litige le juge qui, saisi de l'intervention volontaire d'une commune, la regarde comme celle de son maire ; qu'en retenant, pour la dire recevable, que l'intervention volontaire de la ville de Paris, représentée par sa maire, devait être comprise comme

l'intervention volontaire de cette dernière, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

M. [L] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir constaté une infraction de sa part aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, de l'avoir condamné au paiement d'une amende civile de 25.000 euros et d'avoir, sous astreinte, ordonné le retour du bien à l'habitation ;

AUX MOTIFS QU'en vertu de l'article L 631-7, précité, le fait de louer, à [Localité 6], un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes périodes à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement de destination qui doit être soumis à une autorisation préalable ; que l'article L. 631-7-1 A du même code apporte une atténuation à la portée de ce principe en énonçant que, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi no 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 n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ; que l'article L. 651-2 dudit code, dans sa version applicable aux faits, 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 de 25 000 euros, prononcée par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble statuant en référé ; que cet article prévoit également que le produit de cette amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé l'immeuble et que le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe ; que ces dispositions ont pour objectif de lutter contre la pénurie de locaux offerts à la location aux individus et aux familles cherchant à se loger dans les zones géographiques concernés ; que M. [G] [L] ne conteste pas louer l'appartement du 3ème étage de l'immeuble qui lui a été donné à bail d'habitation par la SCI [Adresse 1] le 26 mai 2012, mais soutient qu'il y exerce une activité déclarée en Mairie depuis le 20 novembre 2015, de chambre d'hôtes ; que l'article L. 324-3 du code du tourisme dispose que "Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations" ; que les articles D. 324-13 et D. 324-14 du décret du 3 août 2007 précisent la définition législative en ce que l'activité de location de chambres d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, et que chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un WC et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité ; que la Réponse Ministérielle n° 11700 fournit encore une précision sur la définition de la chambre d'hôtes qui, ainsi que l'indique la loi, doit se situer chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe et permet ainsi aux agriculteurs de créer des chambres d'hôtes dans les bâtiments annexes à leur résidence que constituent, entre autres, les granges ; que M. [G] [L] se domicilie [Adresse 5] ; qu'il résulte de la procédure initiée par les consorts [L] à l'encontre de M. [G] [L] le 12 octobre 2015 devant le tribunal d'instance de Paris 8ème arrondissement que celui-ci occupe la maison du fond de cour de cet immeuble et non l'appartement du 3ème étage ; que d'ailleurs les annonces publiées sur le site AirBNB concernent l'appartement en son entier présentant une capacité d'hébergement de 16 personnes ; que si M. [G] [L] soutient qu'il se domicilierait à la fois dans la maison fond de cour et dans l'appartement du 3ème étage, force est de constater qu'il ne réside pas dans l'appartement du 3ème étage qu'il laisse en son intégralité à l'usage des sous-locataires ; que M. [L] estime que cet usage ne serait pas contraire aux dispositions précitées sur les chambres d'hôtes dès lors que la Réponse Ministérielle qu'il invoque autoriserait l'exercice de l'activité dans un bâtiment annexe ; que toutefois, il est manifeste que cette exception a été envisagée pour permettre aux exploitants agricoles ou propriétaires de ferme de louer des chambres d'hôtes dans les différents corps de bâtiment de leur tènement et que son application en milieu urbain ne peut donc pas être revendiquée sur ce seul fondement ; qu'il s'en déduit que, nonobstant la déclaration d'une activité de location de chambres d'hôtes en mairie par M. [G] [L], au demeurant postérieure à l'introduction de la présente instance, les locations litigieuses sont soumises aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation précitées, applicables aux locaux destinés à l'habitation, y compris inclus dans un bail commercial, si tant est que l'appelant en soit bénéficiaire, ainsi qu'il l'invoque dans ses écritures ; qu'il importe donc peu que M. [G] [L] ait entendu se soumettre aux critères exigés par le code du tourisme, dès lors que les locations en cause ne concernent pas des chambres situées chez l'habitant mais l'ensemble de l'appartement non occupé par M. [G] [L] à titre principal ; qu'il s'ensuit que Mme le Maire de [Localité 6] et M. le Procureur Général sont fondés à soutenir que M. [G] [L] a enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation et à réclamer l'application de la sanction prévue à l'article L. 651-2 du même code ;

1°) ALORS QUE les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ; qu'en jugeant, pour refuser à M. [L] le bénéfice du régime des chambres d'hôtes, que cette activité ne pouvait, en milieu urbain, être exercée dans un local annexe à l'habitation du loueur, sauf à démontrer que l'hôte est locataire ou propriétaire de la totalité de l'ensemble immobilier, la cour d'appel a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme ;

2°) ALORS QUE la cour d'appel qui, après avoir relevé que l'action dont elle était saisie avait été introduite par actes des 7 et 15 juin 2016 et que M. [L] avait déclaré le 20 novembre 2015 en mairie son activité de chambre d'hôtes, c'est-à-dire antérieurement à l'introduction de l'instance, a néanmoins retenu que la déclaration était postérieure à l'introduction de l'instance, a violé l'article L. 324-3 du code du tourisme ;

3°) ALORS QUE, en tout état de cause, les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, la nécessité d'un régime d'autorisation est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si cette restriction à la libre prestation de service était justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

4°) ALORS QUE les Etats membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation que si, notamment, l'objectif poursuivi ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle ; qu'en faisant application des dispositions du code de la construction et de l'habitation qui subordonnent la location d'un local meublé à l'obtention d'une autorisation administrative, sans rechercher si l'objectif poursuivi par ces dispositions ne pouvait pas être réalisé par une mesure moins contraignante, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

5°) ALORS QUE les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus et objectifs ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui regarde comme constitutif d'un changement de destination soumis à autorisation 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 », dont la mise en oeuvre ne dépend pas de critères clairs, non ambigus et objectifs, la cour d'appel a violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne, ensemble les articles 10, paragraphes 1 et 2, de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

6°) ALORS QUE les régimes d'autorisation doivent reposer sur des critères qui encadrent l'exercice du pouvoir d'appréciation des autorités compétentes afin que celui-ci ne soit pas utilisé de manière arbitraire, c'est-à-dire, notamment, des critères clairs, non ambigus, objectifs, rendus publics à l'avance, transparents et accessibles ; qu'en faisant application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'il résulte de l'article L. 631-7-1 du même code que les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations nécessaires sont « fixées par une délibération du conseil municipal », au regard des « objectifs de mixité sociale » et en fonction notamment des « caractéristiques des marchés de locaux d'habitation » et de « la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements », la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 et violé le principe de primauté du droit de l'Union européenne.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

M. [L] fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamné au paiement d'une amende civile de 25.000 euros ;

AUX MOTIFS QU'il appartient au juge des référés de fixer le montant de cette sanction dans la limite prévue par ce texte en fonction des circonstances de l'affaire en examen ; que le procès verbal dressé le 5 septembre 2016 par Maître [Y] [U], huissier de justice, relève que M. [G] [L] est membre du site airbnb depuis 2013 et que 327 commentaires sont attachés à sa page de publication ; que les dernières réservations ont été effectuées 5 jours avant le constat et que parmi les 327 commentaires, 6 concernent la période de juillet/août 2016 ; que l'appartement est indiqué comme étant disponible pour les mois de septembre à décembre 2016 ; que les commentaires des touristes ayant occupé l'appartement pour de courtes périodes versés aux débats démontrent que l'appartement n'a pas uniquement servi à accueillir des "amis" de M. [G] [L], ainsi que se sont présentées les personnes trouvées par les services de la Mairie à l'occasion de leur visite du 4 décembre 2015 ; que les services de la mairie de [Localité 6] ont procédé à des contrôles et des copies d'écran de l'annonce pour la période de juin, juillet, août et septembre 2017 établissant que l'annonce est restée active, pour la location de l'ensemble de l'appartement et pour de courtes durées et donnant lieu à un constat de poursuite d'infraction du 12 octobre 2017 ; que la cour relève que si le petit-déjeuner est désormais proposé, les frais de ménage sont facturés alors que ce coût doit être inclus dans le prix de la location d'une chambre d'hôtes : qu'enfin le constat du 2 octobre 2015 précise que la location, qui concerne le logement entier pour 16 voyageurs, comprenant 3 chambres et 10 lits, est proposée à un prix de 750 euros pour une nuit et de 3 000 euros pour la semaine et de 11 000 euros pour le mois ; que c'est donc à juste titre que, dans ces circonstances, le premier juge a condamné M. [G] [L] au paiement d'une amende civile de 25 000 euros et ordonné le retour à l'habitation de l'appartement sous astreinte ;

ALORS QUE le juge qui prononce l'amende civile prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation doit motiver sa décision au regard des circonstances de l'infraction, de la personnalité et de la situation personnelle de son auteur, en tenant compte de ses ressources et de ses charges ; qu'en condamnant M. [L] au paiement d'une amende civil de 25.000 euros, sans s'expliquer sur les circonstances de l'infraction, la personnalité de son auteur et sa situation personnelle, notamment ses ressources et charges, la cour d'appel a violé les articles 6 § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme, L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation et 455 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2022:C300080