

# 27 juin 2024

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 23-13.131

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300340

#### Titres et sommaires

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Local à usage d'habitation - Affectations à d'autres fins - Meublé de tourisme - Décision de classement - Effets - Substitution à l'autorisation de changement d'usage (non)

La décision de classement en meublé de tourisme prévue par l'article L. 324-1 du code du tourisme ne peut se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation

#### Texte de la décision

##### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 juin 2024

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 340 FS-B

Pourvoi n° Y 23-13.131

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 JUIN 2024

la commune de [Localité 2], représentée par son maire en exercice domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, [Adresse 3], a formé le pourvoi n° Y 23-13.131 contre l'arrêt rendu le 8 décembre 2022 par la cour d'appel de Bordeaux (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [P] [N], épouse [S], domiciliée [Adresse 1],

2°/ à la société Paris [Localité 2] Le Pyla, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la commune de [Localité 2], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 mai 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 8 décembre 2022), la commune de [Localité 2] a assigné Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla, respectivement locataire et gestionnaire d'un appartement situé à [Localité 2], devant le président du tribunal judiciaire de Bordeaux, statuant selon la procédure accélérée au fond, pour obtenir son retour à l'habitation et la condamnation des défenderesses au paiement d'une amende civile pour en avoir changé l'usage en le louant 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 code de la construction et de l'habitation

## Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. La commune de [Localité 2] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que dans les communes de plus de 200 000 habitants 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 qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; que toute personne qui enfreint cette obligation est condamnée à une amende civile, sans préjudice de la faculté pour le maire de la commune de voir ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, sous astreinte d'un montant de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé ; qu'en relevant, pour refuser de faire application de ces dispositions à Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla que même s'il n'était pas discuté que le bien immobilier dont Mme [S] était locataire avait été offert à la location à une clientèle de passage n'ayant pas l'intention d'y établir sa résidence habituelle, Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla avaient obtenu, le 19 septembre 2017, une décision de classement de l'appartement litigieux en meublé de tourisme, en application de l'article L. 324-1 du code du tourisme, ce qui les autorisait à utiliser sans autre condition l'appartement litigieux à des fins de location meublée touristique et les dispensait d'obtenir l'autorisation de changement d'usage, cependant que cette décision, délivrée par les Gites de France Gironde était totalement indépendante et distincte de l'autorisation que Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla devaient obtenir auprès de la commune de [Localité 2] en raison du changement d'usage du local d'habitation, la cour d'appel s'est fondée sur des motifs inopérants et a violé les articles L. 631-7 et L. 651-1-2 du code de la construction et de l'habitation par refus d'application, ensemble l'article L. 324-1 du code du tourisme, par fausse application. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 631-7 et L. 651-1-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 324-1 du code du tourisme :

3. Selon le premier de ces textes, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. 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 de ce texte.

4. Selon le deuxième, 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 de cet article, est condamnée à une amende civile.

5. Selon le dernier, l'Etat détermine les procédures de classement des meublés de tourisme selon des modalités fixées par décret, et la décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie est prononcée par l'organisme qui a effectué la visite de classement.

6. Pour rejeter les demandes de la commune de [Localité 2], l'arrêt retient que la décision du 19 septembre 2017 de classement de l'appartement litigieux en meublé de tourisme, qui emportait pour son bénéficiaire autorisation sans condition d'utiliser l'appartement litigieux à des fins de location meublée touristique, s'imposait à la commune de [Localité 2], et dispensait Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla de solliciter l'autorisation de changement d'usage

prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

7. En statuant ainsi, alors qu'une décision de classement en meublé de tourisme ne peut se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare l'établissement Bordeaux Métropole irrecevable en ses demandes, l'arrêt rendu le 8 décembre 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée ;

Condamne Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme [S] et la société Paris [Localité 2] Le Pyla à payer à la commune de [Localité 2] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept juin deux mille vingt-quatre.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de bordeaux  
8 décembre 2022 (n°22/01273)

## Textes **appliqués**

Articles L. 631-7 et L. 651-1-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 324-1 du code du tourisme.

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 27-06-2024
- Cour d'appel de Bordeaux 08-12-2022