

## A LA UNE

## DIU202p9 Actualité estivale des meubles touristiques... encore et toujours des amendes, mais pas de condamnation *in solidum* !

• Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juill. 2024, n° 22-24020, P-B – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juill. 2024, n° 23-10467, P-B

À la lecture de ces lignes, le Parlement aura probablement repris du service et se sera peut-être penché à nouveau sur la proposition de loi n° 1176 visant à encadrer davantage les meublés touristiques. Cette proposition était en effet en passe d'être définitivement adoptée, avant que la dissolution de l'Assemblée nationale ne paralyse les travaux des députés.

En attendant, c'est la jurisprudence qui officie et qui, avec constance, fait preuve de sévérité à l'égard de ceux qui ne respectent pas la réglementation des changements d'usage des locaux. À donner en location des meublés de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'élit pas domicile dans les lieux loués, sans avoir obtenu l'autorisation préalable de la mairie requise par l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, les loueurs s'exposent à de lourdes amendes. En application de l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'amende peut aller jusqu'à 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Des décisions récentes de la Cour de cassation ont apporté des précisions intéressantes sur ces amendes. D'abord, sur les personnes qui peuvent être sanctionnées : si le propriétaire est concerné en premier lieu dans la mesure où c'est à lui qu'incombe en principe de demander l'autorisation, il n'est pas le seul. Le locataire qui a été autorisé à sous-louer en meublé l'est également (en ce sens, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 févr. 2023, n° 22-10187). Dans l'arrêt n° 22-24020, où les époux propriétaires comme le locataire avait été condamnés, ce dernier reprochait aux juges du fond de l'avoir condamné au paiement d'une amende de 45 000 € sans prendre en considération sa bonne foi. Selon lui, il n'était pas démontré qu'il ait agi en connaissance du prétendu usage d'habitation du bien qu'il louait. Il reste que la qualité de professionnel de l'immobilier de ce locataire qui, en l'occurrence, gérait une société de réservation et de conciergerie ayant pour activité la location saisonnière, est pour la Cour de cassation, exclusive de toute bonne foi. En sa qualité de professionnel, il est présumé connaître la réglementation applicable. Dans cette même décision, le montant de l'amende était également discuté par le locataire. Pouvait-il opposer le fait que sa condamnation à 45 000 €, jointe aux 25 000 € imputés aux propriétaires dépassait le plafond légal de 50 000 € ? La Cour de cassation le déboute sur ce point également, affirmant que le montant de l'amende prévue par l'article L. 651-2 du Code de la construction et de l'habitation est « défini par personne poursuivie et par local irrégulièrement transformé », ce qui est une juste interprétation du texte.

En revanche et par un moyen de pur droit relevé d'office, la cour censure l'arrêt d'appel pour avoir condamné *in solidum* les époux au paiement de cette somme de 25 000 €. L'arrêt n° 23-10467 du même jour adopte la même position, cette fois-ci à propos de la condamnation *in solidum* du propriétaire et de son locataire. Dans les deux affaires, le raisonnement de la Cour de cassation prend appui sur la considération que l'amende civile prévue à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation constitue une sanction ayant le caractère d'une punition ; son prononcé est donc soumis aux principes de personnalité et d'individualisation de la peine, qui font obstacle, en la matière, à toute condamnation *in solidum* (v. pourtant *contra*, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 nov. 2023, n° 22-23307 : AJDI 2024, p. 41, qui refuse de censurer une telle condamnation). Cette qualification avait déjà permis à la Cour de cassation de décider que les éléments constitutifs du manquement qu'elle sanctionne sont, par application du principe de légalité des délits et des peines, « d'interprétation stricte », ce qui exclut que les intermédiaires immobiliers, puissent encourir une telle amende (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 2022, n° 21-20464 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., QPC, 5 juill. 2018, n° 18-40014).

Béatrice Vial-Pedroletti, maître de conférences à Aix-Marseille université, GREEDIAUC (EA 3786)

## SOMMAIRE

## ► BAUX

- Les évolutions du BRS, du BRSA et des OFS 2
- Qualité à agir en garantie décennale de l'emphytéote 2
- Espace de *coworking* et sous-location : la prestation de services l'emporte sur la mise à disposition d'un local commercial 3

## ► CONTRATS

- Quelle liberté de choix pour un acheteur public face à l'avis d'un jury de concours de maîtrise d'œuvre ? 3

## ► COPROPRIÉTÉ

- Contestation d'assemblée générale 4
- Incompatibilité du statut de la copropriété avec la domanialité publique 4

## ► ENVIRONNEMENT

- Le risque d'atteinte aux espèces protégées peut être vérifié à tout moment 5

## ► FISCALITÉ

- Fiscalité des revenus locatifs 5

## ► PROPRIÉTÉ

- Le propriétaire peut s'opposer à la diffusion d'une vidéo réalisée sur sa propriété 6

## ► SAISIE

- Saisie pénale d'un immeuble et majeur protégé 6

## ► URBANISME

- Les changements de destination sans travaux sont soumis à déclaration préalable 7
- Exécution provisoire d'une mesure de restitution en cas d'infraction au Code de l'urbanisme : une conformité à la constitution reconnue ! 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREEDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université