

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit délivré le 14 juin 2022, la Ville de Paris a fait citer Madame [REDACTED], née le 29 août 1954 en Algérie et Madame [REDACTED], née le 15 mars 1990 à Paris, devant le président du tribunal judiciaire de Paris saisi selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement notamment des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, concernant un appartement situé 55, [REDACTED] (bâtiment B, escalier 1, 4ème étage, porte 6001, lot n° 184).

L'affaire s'est plaidée à l'audience du 6 septembre 2022.

Par conclusions déposées et soutenues à l'audience, la Ville de Paris demande de :

- condamner *in solidum* Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] à une amende civile de 50.000 € et ordonner que le produit de cette amende lui soit intégralement versé conformément aux dispositions de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

A titre subsidiaire, si par extraordinaire le président du tribunal venait à considérer que le bien litigieux était la résidence principale de Madame [REDACTED] et de Madame [REDACTED],

- condamner *in solidum* Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] à une amende civile de 10.000 € et ordonner que le produit de cette amende lui soit intégralement versé conformément aux dispositions de l'article L. 324-2-1 du code du tourisme ;

En tout état de cause,

- débouter Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions ;
- condamner *in solidum* Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] à verser à la Ville de Paris une somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner *in solidum* Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux entiers dépens d'instance.

Pour démontrer l'usage d'habitation du local en cause, la Ville de Paris produit la fiche H2, datée du 27 octobre 1970 et signée par [REDACTED] indiqué comme étant propriétaire

du bien depuis le 30 décembre 1975.

En premier lieu, il convient d'observer que l'incohérence de ces deux dates entraîne une incertitude sur la date d'établissement de ce formulaire, la date d'acquisition du 30 décembre 1975 par le propriétaire des lieux étant manifestement postérieure à la date à laquelle le formulaire aurait été établie le 27 octobre 1970.

En outre, le fait que la propriétaire ait déclaré occuper les lieux le 18 octobre 1970 ne permet pas d'établir que le local était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, la fiche H2 ayant été remplie postérieurement à cette date et ne décrivant la situation du local qu'à la date de la souscription du formulaire.

En effet, l'article 40 du décret 69-1076 du 28 novembre 1969 effectue une distinction entre les locaux loués et les autres locaux. Alors que pour les locaux loués, il est fait référence à la date du 1er janvier 1970 pour évaluer le montant annuel du loyer, élément qui permet sans contestation possible, d'établir un usage d'habitation à cette date, pour les autres locaux, le décret prévoit que, les renseignements apposés par les propriétaires ne décrivent la situation du bien (en ce compris son affectation) qu'au jour de la souscription des formules (*« les formules visées à l'article 38 comportent, à la date de leur souscription, les renseignements utiles à l'évaluation de chaque propriété »*).

Dès lors, le fait que le propriétaire ait établi une fiche H2 ne suffit pas à emporter présomption d'usage d'habitation au 1er janvier 1970, à défaut d'autres éléments précis et concordants.

Enfin, s'agissant du relevé de propriété invoqué par la demanderesse, qui certes mentionne la lettre "H" pour habitation dans la case "Af", il s'agit d'un document informatique édité à la date du constat, de sorte qu'il ne saurait établir un quelconque usage à la date du 1er janvier 1970.

Il résulte de tout ce qui précède que la Ville de Paris échoue à démontrer qu'au 1er janvier 1970, ce 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, la Ville de Paris sera déboutée de ses demandes.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique,

Condamne in solidum M. [REDACTED] et M. [REDACTED] à verser la somme de 3800€ à titre d'amende civile sur le fondement de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, dont le produit sera versé à la Ville de Paris de l'ensemble de ses demandes ;

Condamne in solidum Madame [REDACTED] et M. [REDACTED] à verser à la Ville de Paris la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum M. [REDACTED] et M. [REDACTED] au paiement des dépens ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

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

Fait à Paris le 26 octobre 2022

Le Greffier,

Le Président,

Rokhaya NIANG

Anne-Charlotte MEIGNAN