

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRÊT DU 28 MAI 2025

(n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/10174 - N° Portalis
35L7-V-B7I-CJRFR

Décision déferée à la Cour : Jugement du 22 Avril 2024 -TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO,
JCP de Paris - RG n° 23/54916

APPELANTE

**LA VILLE DE PARIS, prise en la personne de Madame la Maire de Paris, Mme Anne
HIDALGO, domiciliée en cette qualité audit siège**
Hôtel de Ville
75004 PARIS

Représentée par Me Stéphane DESFORGES de la SELARL LE SOURD DESFORGES,
avocat au barreau de PARIS, toque : K0131

INTIMÉS

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Représentés par Me Lorène DERHY, avocat au barreau de PARIS, toque : E1320

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire
a été débattue le 8 janvier 2025, en audience publique, devant Michèle CHOPIN, Conseillère,
chargée du rapport, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre,
Michèle CHOPIN, Conseillère,
Laurent NAJEM, Conseiller,

Qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Saveria MAUREL

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit du 13 juin 2023, la ville de Paris a fait assigner M. et Mme [REDACTED] devant le président du tribunal judiciaire de Paris saisi selon la procédure accélérée au fond, aux fins de voir :

- Condamner solidairement M. et Mme [REDACTED] à lui payer à la ville de Paris une amende civile de 50.000 euros ;
- Ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation,
- Condamner M. et Mme [REDACTED] à lui la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Les condamner aux entiers dépens.

Par jugement contradictoire rendu le 22 avril 2024, le tribunal judiciaire de Paris a :

- Rejeté la demande de condamnation à une amende civile sur le fondement des dispositions des articles L 631-7 et L651-2 du code de la construction et de l'habitat,
- Rejeté la demande portant sur le retour à l'habitation des locaux,
- Condamné la ville de Paris à payer à M. et Mme [REDACTED] la somme de 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens ;
- Rappelé que la décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit.

Par déclaration du 31 mai 2024, la ville de Paris a interjeté appel de cette décision.

Dans ses dernières conclusions déposées et notifiées par voie électronique le 6 décembre 2024, la ville de Paris demande à la cour, au visa des articles 481-1, 839 du code de procédure civile, L631-7, L651-2 du code de la construction et de l'habitation et de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, de :

- Infirmer l'ordonnance le jugement dont appel et statuant à nouveau de :
- Constater les infractions commises par M. et Mme [REDACTED] ;
- Condamner M. et Mme [REDACTED] à une amende civile de 50.000 euros à titre principal et de 25.000 euros à titre subsidiaire et dire que le produit de cette amende sera intégralement versé à la ville de Paris conformément aux dispositions de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation,
- Condamner M. et Mme [REDACTED] à une amende civile de 50.000 euros en principal et de 25.000 euros à titre subsidiaire et dire que le produit de cette amende sera intégralement versé à la ville de Paris conformément aux dispositions de l'article L651-2 du code de la construction et de l'habitation,
- Ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, de l'appartement situé [REDACTED], troisième étage lot 165 ;
- Condamner M. et Mme [REDACTED] chacun au paiement de la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

En l'espèce, la déclaration modèle H2 est datée du 20 juin 1970 : elle a donc été établie postérieurement au 1^{er} janvier 1970. Cette déclaration mentionne un occupant et la perception de loyer au titre d'un contrat de bail d'habitation.

En revanche, les intimés relèvent à juste titre que la surface indiquée sur la déclaration modèle H2 est de 25 m² alors que le fichier cadastral de 2020 (pièce n°18 des intimés) fait état d'une surface de 27 m², tout comme le document atelier fiscal de la DGFIP de 2021.

Par ailleurs, il apparaît que :

- Selon la fiche H2, la consistance du bien correspond à une chambre et salle d'eau sans entrée ni séjour alors que le règlement de copropriété désigne un appartement avec entrée, séjour, cuisine et WC,
- Le numéro de porte du bien (n°22) mentionné sur la fiche H2 ne correspond pas à celui du relevé de propriété (porte n°20), ce dernier numéro figurant aussi sur les documents atelier fiscal et DGFIP (pièce n°1 de la Ville),
- Les intimés produisent eux-mêmes une autre fiche H2 visant ce lot n°165 et le situant au 4^{ème} étage.

Les intimés produisent enfin eux-mêmes une fiche R (leur pièce n°17) dont il résulte que les lieux sont occupés par M. [REDACTED], visé comme occupant des lieux, qui résiderait en réalité dans un appartement situé au 4ème étage et non comme le bien litigieux au 3ème étage, ce dernier étant en réalité occupé par M. [REDACTED]

Ainsi, la ville de Paris échoue à démontrer que le local était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, comme l'a retenu, par des motifs pertinents que la cour approuve, le premier juge.

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, dans leur rédaction applicable au présent litige, n'étant pas remplie, le jugement sera confirmé.

Le sort des dépens et des frais irrépétibles a été exactement réglé par le premier juge.

A hauteur d'appel, partie perdante, la ville de Paris sera également condamnée aux dépens ainsi qu'à payer la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamne la ville de Paris à payer à M. [REDACTED] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la ville de Paris aux dépens d'appel dont distraction au profit de Me Derhy, avocat au barreau de Paris.

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE