



Défaut de condamnation malgré l'absence d'autorisation du changement d'usage d'un local d'habitation en vertu du principe d'individualisation de la peine

Actualité législative publié le 25/10/2024, vu 193 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Un propriétaire et son locataire peuvent-ils être sanctionnés solidairement en cas de changement d'usage d'un appartement sans autorisation de la part de la mairie ?

La loi sanctionne lourdement le changement d'usage ou de type de location d'un bien immobilier : local, appartement ou maison, en location meublée de courte durée, sans autorisation.

En effet, en principe, il incombe aux propriétaires de solliciter et obtenir de la part de la mairie une autorisation pour changer l'affectation de leur bien immobilier notamment lorsqu'il s'agit de le donner en location meublée de courte durée.

Ainsi, les articles L.631-7 et L.651-2 du code de la construction et de l'habitat sanctionnent les auteurs d'une telle modification d'une amende civile d'un montant maximum de 50.000 €.

A la différence d'amende pénale, l'amende civile n'est pas prononcée par une juridiction répressive mais par une juridiction de nature civile qui serait compétente pour trancher de ce type de difficultés en cas de poursuite en justice par une Mairie.

Néanmoins, la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de considérer qu'une amende civile a le caractère d'une punition de sorte qu'elle est soumise au principe d'individualisation de la peine.

En vertu de ce principe, les peines doivent être personnalisées en fonction des circonstances, de l'âge et de la personnalité de l'auteur, mais aussi de l'éventuel état de récidive.

Surtout, le principe d'individualisation de la peine empêche que soit prononcé une condamnation solidaire ou *in solidum*.

La condamnation solidaire ou *in solidum* est celle où plusieurs personnes sont jugées responsable ensemble d'une faute et condamnées ensemble au paiement du montant total de la condamnation prononcée par le juge.

En l'espèce, le 11 juillet 2024, la Cour de cassation s'est prononcée sur ce principe dans le cadre d'un contentieux né du changement d'usage d'un local d'habitation en location saisonnière courtes durée sans autorisation de la part de la mairie de Paris. (Cour de cassation, 11 juillet 2024, n°22-24.020)

La ville de Paris a assigné en justice les propriétaires et locataire qui avait décidé de sous-louer son appartement parisien pour des locations touristique de courte durée, sans autorisation préalable des services compétents de la mairie pour ce changement d'usage.

Les juges d'appel ont dans un premier temps jugé que les propriétaire et locataire du bien devaient être condamnés solidairement à payer une amende civile.

Chacun pouvait donc être poursuivi en paiement du montant total de l'amende prononcée.

Néanmoins, la Cour de cassation a rappelé qu'une amende civile, en tant que sanction punitive, est soumise au principe d'individualisation de la peine et, en conséquence, a cassé et annulé l'arrêt d'appel pour avoir condamné solidairement les propriétaire et locataire du bien au paiement de l'amende.

Il découle de cette décision que chaque personne ne peut être condamné personnellement qu'au titre de ses fautes et non *in solidum*, même lorsqu'il s'agit d'une amende civile.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#))

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

