

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NANCY**

Nos 2200653, 2200655 et 2200656

M. A...
Mme D...
SCI REVOLUTIONS

M. Romain Gottlieb
Rapporteur

Mme Laurie Guidi
Rapporteuse publique

Audience du 28 mars 2023
Décision du 25 avril 2023

38
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Nancy

(1^{ère} chambre)

Vu les procédures suivantes :

I. Par une ordonnance en date du 25 février 2022, enregistrée le 3 mars 2022 au greffe du tribunal administratif de Nancy, le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat a transmis au tribunal administratif de Nancy la requête de M. B... A..., où elle a été enregistrée sous le n° 2200653.

Par cette requête, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Strasbourg le 5 janvier 2022, M. A... demande au tribunal :

1°) à titre principal, d'annuler la délibération du 19 novembre 2021 par laquelle le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé les modifications du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations, ensemble l'intégralité de ce règlement municipal ;

2°) à titre subsidiaire, d'annuler les termes « Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose », « et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété » et « les parties communes » de l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations ;

3°) de mettre à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg les dépens au titre de l'article R. 761-1 du code de justice administrative ainsi qu'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la délibération attaquée est entachée d'un détournement de procédure et d'un détournement de pouvoir ;
- l'article 10.1 du règlement contesté doit être annulé dès lors que l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas compétente pour vérifier si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'oppose au changement d'usage d'un local d'habitation, ni que ce changement d'usage ne conduise à aucun désordre pour les parties communes, dès lors que ces questions relèvent des relations de droit privé entre locataire et bailleur ainsi qu'entre copropriétaire et syndicat des copropriétaires ;
- le règlement contesté ne prévoit pas le cas du propriétaire bailleur souhaitant pallier très temporairement une vacance locative, en méconnaissance du principe de développement d'un secteur locatif prévu par l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et de l'article 7 de la loi du 17 mars 1791 portant suspension de tous les droits d'aides, de toutes les maîtrises et jurandes et établissement des droits de patente ;
- l'article 10.1 du règlement contesté méconnaît l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen en ce qu'il prévoit l'autorisation préalable du syndicat des copropriétaires pour autoriser la location meublée saisonnière d'un lot, procédure déjà déclarée contraire à la Constitution par le Conseil constitutionnel.

Par un mémoire en défense enregistré le 24 novembre 2022, l'Eurométropole de Strasbourg conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- le requérant ne justifie pas d'un intérêt à agir contre la délibération attaquée ;
- les conclusions dirigées à l'encontre du règlement municipal dans son ensemble, ainsi que les conclusions présentées à titre subsidiaire, sont tardives ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

II. Par une ordonnance en date du 25 février 2022, enregistrée le 3 mars 2022 au greffe du tribunal administratif de Nancy, le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat a transmis au tribunal administratif de Nancy la requête de Mme C...D..., où elle a été enregistrée sous le n° 2200655.

Par cette requête, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Strasbourg le 5 janvier 2022, Mme C... D... demande au tribunal :

1°) à titre principal, d'annuler la délibération du 19 novembre 2021 par laquelle le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé les modifications du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations, ensemble l'intégralité de ce règlement municipal ;

2°) à titre subsidiaire, d'annuler les termes « Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose », « et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété » et « les parties communes » de

l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations ;

3°) de mettre à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg les dépens au titre de l'article R. 761-1 du code de justice administrative ainsi qu'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soulève les mêmes moyens que dans la requête n° 2200653.

Par un mémoire en défense enregistré le 24 novembre 2022, l'Eurométropole de Strasbourg conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- la requérante ne justifie pas d'un intérêt à agir contre la délibération attaquée ;
- les conclusions dirigées à l'encontre du règlement municipal dans son ensemble, ainsi que les conclusions présentées à titre subsidiaire, sont tardives ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

III. Par une ordonnance en date du 25 février 2022, enregistrée le 3 mars 2022 au greffe du tribunal administratif de Nancy, le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat a transmis au tribunal administratif de Nancy la requête de la société civile immobilière (SCI) Révolutions, où elle a été enregistrée sous le n° 2200656.

Par cette requête, enregistrée au greffe du tribunal administratif de Strasbourg le 5 janvier 2022, la SCI Révolutions demande au tribunal :

1°) à titre principal, d'annuler la délibération du 19 novembre 2021 par laquelle le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé les modifications du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations, ensemble l'intégralité de ce règlement municipal ;

2°) à titre subsidiaire, d'annuler les termes « Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose », « et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété » et « les parties communes » de l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations ;

3°) de mettre à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg les dépens au titre de l'article R. 761-1 du code de justice administrative ainsi qu'une somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soulève les mêmes moyens que dans la requête n° 2200653.

Par un mémoire en défense enregistré le 24 novembre 2022, l'Eurométropole de Strasbourg conclut au rejet de la requête.

Elle soutient que :

- la société requérante ne justifie pas d'un intérêt à agir contre la délibération attaquée ;
- les conclusions dirigées à l'encontre du règlement municipal dans son ensemble, ainsi que les conclusions présentées à titre subsidiaire, sont tardives ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces des dossiers.

Vu :

- la Constitution, notamment son préambule ;
- le code de commerce ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- la loi des 2-17 mars 1791 ;
- la loi n° 65-667 du 10 juillet 1965 ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gottlieb, rapporteur,
- et les conclusions de Mme Guidi, rapporteure publique.

Considérant ce qui suit :

1. Par une délibération du 30 juin 2016, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations. Par une délibération du 29 novembre 2019, dont M. A..., Mme D... et la SCI Révolutions ont demandé l'annulation, ce conseil a approuvé la modification de ce règlement. Par une nouvelle délibération du 19 novembre 2021, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé la modification n° 2 du règlement municipal des changements d'usage des locaux d'habitation de la commune de Strasbourg. Par les requêtes susvisées, qu'il y a lieu de joindre pour statuer par un même jugement, M. A..., Mme D... et la SCI Révolutions demandent au tribunal, à titre principal, d'annuler la délibération du 19 novembre 2021 par laquelle le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé les modifications du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, ensemble l'intégralité de ce règlement municipal et, à titre subsidiaire, d'annuler les termes « Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose », « et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété » et « les parties communes » de l'article 10.1 de ce règlement.

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense :

En ce qui concerne les fins de non-recevoir tirées du défaut d'intérêt à agir des requérants :

2. Il est constant que M. A..., Mme D... et la SCI Révolutions sont propriétaires d'un local à usage d'habitation situé à Strasbourg qu'ils donnent à bail d'habitation. Ils justifient, en leur qualité de propriétaire-bailleur de ce local, d'un intérêt suffisamment direct et certain pour demander l'annulation de la délibération du 19 novembre 2021 portant modification du règlement municipal de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, ainsi que l'annulation de ce règlement, quand bien même ils ne justifieraient d'aucun projet concret de changement d'usage de leurs locaux. Par suite, les fins de non-recevoir opposées en défense par l'Eurométropole de Strasbourg doivent être écartées.

En ce qui concerne les fins de non-recevoir tirées de la tardiveté des conclusions à fin d'annulation :

3. Aux termes de l'article R. 421-1 du code de justice administrative : « *La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir (...) de la publication de la décision attaquée* ».

4. Aux termes de l'article L. 5211-47 du code général des collectivités territoriales, alors en vigueur : « *Dans les établissements publics de coopération intercommunale comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, le dispositif des actes réglementaires pris par l'organe délibérant ou l'organe exécutif est transmis dans le mois, pour affichage, aux communes membres ou est publié dans un recueil des actes administratifs dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat* ». Aux termes de l'article R. 5211-41 du même code, alors en vigueur : « *Dans les établissements publics de coopération comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, le recueil des actes administratifs créé, le cas échéant, en application de l'article L. 5211-47, a une périodicité au moins semestrielle. / Ce recueil est mis à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération. Le public est informé, dans les vingt-quatre heures, que le recueil est mis à sa disposition, par affichage aux lieux habituels de l'affichage officiel des communes concernées. / La diffusion du recueil, sous format papier, peut être effectuée à titre gratuit ou par vente au numéro ou par abonnement* ».

5. Il résulte des dispositions précitées de l'article L. 5211-47 du code général des collectivités territoriales que le délai de recours contentieux contre les actes qu'elles visent ne commence à courir qu'à compter de la date d'accomplissement de l'une ou l'autre des formalités de publicité qu'elles prévoient. Ces dispositions sont applicables à l'Eurométropole de Strasbourg dont l'un des membres au moins, la commune de Strasbourg, compte plus de 3 500 habitants. Elles sont également applicables au règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, qui présente un caractère réglementaire.

6. D'une part, s'il ressort des mentions non contestées de la délibération du 30 juin 2016 par laquelle le conseil de l'Eurométropole a approuvé le règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, qu'elle a été affichée au siège de l'établissement, il ne ressort pas des autres pièces des dossiers que cette délibération a été transmise aux communes membres et affichées par ces dernières. Il ne ressort pas non plus des pièces des dossiers que cette délibération a été publiée dans le recueil des actes administratifs ni que, si tel a été le cas, le public a été régulièrement informé de cette publication, conformément à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales. Les formalités de publicité prescrites par l'article L. 5211-47 de ce code n'ayant pas été accomplies, les fins de non-recevoir

tirées de la tardiveté des conclusions tendant à l'annulation de l'ensemble du règlement litigieux ne peuvent qu'être écartées.

7. D'autre part, il ne ressort pas des pièces des dossiers que la délibération du 29 novembre 2019 par laquelle le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé la modification du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations aurait été régulièrement affichée ni qu'elle aurait fait l'objet de l'une des formalités de publicité prescrites par l'article L. 5211-47 du code général des collectivités territoriales. Dans ces conditions, la fin de non-recevoir tirée de la tardiveté des conclusions tendant à l'annulation de certaines dispositions de l'article 10.1 du règlement contesté, lesquelles ont été introduites par la délibération du 29 novembre 2019, ne peut qu'être écartée.

Sur les conclusions aux fins d'annulation :

En ce qui concerne les moyens communs à l'ensemble des conclusions aux fins d'annulation :

8. Aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation : « *La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable. / Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. / (...) / 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 du présent article* ». Aux termes de l'article L. 631-7-1 du même code : « *L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. (...) Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération du conseil municipal fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement* ». Aux termes de l'article L. 631-7-1 A du même code : « *Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.*

Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement. (...) ».

9. En premier lieu, il ressort des pièces des dossiers que le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a, en application de ces dispositions, approuvé le règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations par une délibération du 30 juin 2016 et qu'il a, par des délibérations du 29 novembre 2019 et du 19 novembre 2021, approuvé diverses modifications apportées à ce règlement. Ces délibérations visent à mettre en œuvre une politique de lutte contre la pénurie de logements qui constitue un objectif d'intérêt général, ainsi que l'a jugé le Conseil constitutionnel dans la décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014. Si les requérants soutiennent que les modifications apportées à ce règlement avaient pour but de complexifier volontairement le changement d'usage des locaux d'habitation, il ne ressort d'aucune des pièces des dossiers que les modifications litigieuses auraient été édictées dans un but étranger à celui assigné par les dispositions précitées du code de la construction et de l'habitation. Par ailleurs, si les requérants font valoir que l'adoption de la délibération litigieuse serait entachée d'un détournement de pouvoir au motif qu'elle reviendrait à « utiliser une mesure de police administrative pour mettre en œuvre une politique publique », c'est précisément dans le but de lutter contre la pénurie de logements que le législateur a entendu créer dans les communes et départements visés à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation un régime de police des changements d'usage des locaux d'habitation dont il a confié la mise en œuvre aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents. Par suite, le moyen tiré de ce que la délibération et le règlement litigieux seraient entachés d'un détournement de pouvoir ou d'un détournement de procédure doit être écarté.

10. En second lieu, aux termes de l'article 7 de la loi des 2-17 mars 1791, dont est issu le principe de la liberté du commerce et de l'industrie : « (...) *il sera libre à toute personne de faire tel négoce ou d'exercer telle profession, art ou métier qu'elle trouvera bon ; mais elle sera tenue (...) de se conformer aux règlements de police qui sont ou pourront être faits* ». Aux termes de l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : « *Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. / L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. (...)* ».

11. Les requérants soutiennent que le règlement litigieux méconnaît les dispositions précitées en ce qu'il ne prévoit pas le cas du propriétaire bailleur souhaitant pallier très temporairement une vacance locative. Toutefois, et ainsi que l'a jugé le Conseil constitutionnel dans la décision n° 2017-689 QPC du 8 février 2018, l'activité de location de biens immeubles ne constitue pas un acte de commerce au sens de l'article L. 110-1 du code de commerce. Par suite, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir de la méconnaissance de l'article 7 de la loi des 2-17 mars 1791, dont est issu le principe de la liberté du commerce et de l'industrie. Par ailleurs, les requérants ne sauraient utilement se prévaloir d'un supposé « principe de développement locatif » qui serait issu de l'article 1^{er} de la loi susvisée du 6 juillet 1989 pour soutenir que le règlement litigieux ne permettrait pas les changements de destination à titre temporaire en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Par suite, ce moyen doit être écarté.

En ce qui concerne les moyens dirigés spécifiquement contre l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage et déterminant les compensations :

12. En premier lieu, il résulte des dispositions des articles L. 631-7-1 et L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation citées au point 8 du présent jugement que le conseil municipal, ou, lorsque la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de cet établissement, est compétent pour fixer par délibération les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux à usage d'habitation. Il résulte par ailleurs des dispositions de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales que les métropoles exercent notamment, en lieu et place des communes membres, la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Dans ces conditions, et contrairement à ce que soutiennent les requérants, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg n'a pas empiété sur les compétences du législateur en adoptant l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage, portant sur les conditions générales dans lesquelles le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé en vue d'une location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, nonobstant les éventuelles illégalités dont seraient entachées ces dispositions. Par suite, le moyen tiré de ce que le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg n'était pas compétent pour adopter ces dispositions ne peut qu'être écarté.

13. En second lieu, d'une part, aux termes de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 : « *Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression* ». Aux termes de l'article 17 de la même Déclaration : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de l'article 17, il résulte néanmoins de son article 2 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

14. D'autre part, aux termes de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « *I. - Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. / Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation* ». Aux termes de l'article 26 de cette loi : « *L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété* ».

15. Aux termes de l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations, applicable aux meublés de tourisme : « *Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé à condition que l'activité n'engendre ni*

nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti et les parties communes ».

16. La mention « *et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété* » de l'article 10.1, qui conduit à soumettre discrétionnairement à l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble tout changement d'usage en vue de la location d'un local à usage d'habitation pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, et ce alors même que les statuts de la copropriété ne le prévoiraient pas, permet à l'assemblée générale des copropriétaires de porter une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la mention « *et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété* » de l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations porte une atteinte disproportionnée à leur droit de propriété, en méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

17. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de l'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations uniquement en tant qu'il comporte la mention : « *et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété* ».

Sur les frais des litiges :

18. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative par les requérants qui ne sont pas assistés par un avocat et ne justifient pas des frais engagés dans ces instances.

19. Les présentes instances n'ont donné lieu à aucuns dépens. Par suite, les conclusions présentées à ce titre doivent être rejetées.

DECIDE :

Article 1^{er} : L'article 10.1 du règlement municipal de la commune de Strasbourg fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations est annulé en tant qu'il prévoit : « *et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété* ».

Article 2 : Le surplus des conclusions des requêtes est rejeté.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. B... A..., à Mme C... D..., à la société civile immobilière Révolutions et à l'Eurométropole de Strasbourg.

Délibéré après l'audience du 28 mars 2023, à laquelle siégeaient :

M. Coudert, président,
Mme Grandjean, première conseillère,
M. Gottlieb, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 25 avril 2023.

Le rapporteur,

Le président,

R. Gottlieb

B. Coudert

La greffière,

A. Mathieu

La République mande et ordonne à la préfète du Bas-Rhin en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.