



Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Marea Cameră)

22 septembrie 2020*

„Trimitere preliminară – Directiva 2006/123/CE – Domeniu de aplicare – Închiriere de spații mobilate unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte – Reglementare națională care prevede un regim de autorizare prealabilă pentru anumite comune determinate și care însărcinează aceste comune să definească condițiile de acordare a autorizațiilor prevăzute de acest regim – Articolul 4 alineatul (6) – Noțiunea de «regim de autorizare» – Articolul 9 – Justificare – Ofertă insuficientă de locuințe destinate închirierii pe termen lung la prețuri accesibile – Proportionalitate – Articolul 10 – Cerințe referitoare la condițiile de acordare a autorizațiilor”

În cauzele conexe C-724/18 și C-727/18,

având ca obiect cereri de decizie preliminară formulate în temeiul articolului 267 TFUE de Cour de cassation (Curtea de Casație, Franța), prin deciziile din 15 noiembrie 2018, primite de Curte la 21 și, respectiv, 22 noiembrie 2018, în procedurile

Cali Apartments SCI (C-724/18),

HX (C-727/18)

împotriva

Procureur général près la cour d’appel de Paris,

Ville de Paris,

HOTĂRÂREA CURȚII (Marea Cameră),

compusă din domnul K. Lenaerts, președinte, doamna R. Silva de Lapuerta, vicepreședintă, domnii J.-C. Bonichot și A. Arabadjiev, doamnele A. Prechal și L. S. Rossi și domnul I. Jarukaitis, președinți de cameră, și domnii E. Juhász, M. Ilešič, J. Malenovský, L. Bay Larsen, D. Šváby (raportor) și N. Piçarra, judecători,

avocat general: domnul M. Bobek,

grefier: doamna V. Giacobbo, administratoare,

având în vedere procedura scrisă și în urma ședinței din 19 noiembrie 2019,

luând în considerare observațiile prezentate:

– pentru Cali Apartments SCI și HX, de P. Spinosi și V. Steinberg, avocats;

* Limba de procedură: franceza.

- pentru ville de Paris, de G. Parleani, D. Rooz și D. Foussard, avocats;
 - pentru guvernul francez, de E. de Moustier și R. Coesme, în calitate de agenți;
 - pentru guvernul ceh, de M. Smolek, J. Vlácil, T. Müller și T. Machovičová, în calitate de agenți;
 - pentru guvernul german, de J. Möller și S. Eisenberg, în calitate de agenți;
 - pentru Irlanda, de M. Browne, G. Hodge și A. Joyce, în calitate de agenți, asistați de D. Fennelly, BL, și N. Butler, SC;
 - pentru guvernul elen, de S. Charitaki, S. Papaioannou și M. Michelogiannaki, în calitate de agenți;
 - pentru guvernul spaniol, de S. Jiménez García și M. J. García-Valdecasas Dorrego, în calitate de agenți;
 - pentru guvernul neerlandez, de M. K. Bulterman și J. M. Hoogveld, în calitate de agenți;
 - pentru guvernul polonez, de B. Majczyna, în calitate de agent;
 - pentru Comisia Europeană, de É. Gippini Fournier, L. Malferrari și L. Armati, în calitate de agenți,
- după ascultarea concluziilor avocatului general în ședința din 2 aprilie 2020,
- pronunță prezenta

Hotărâre

- 1 Cererile de decizie preliminară privesc interpretarea articolelor 1, 2, precum și 9-15 din Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne (JO 2006, L 376, p. 36, Ediție specială, 13/vol. 58, p. 50).
- 2 Aceste cereri au fost formulate în cadrul unor litigii între Cali Apartments SCI și HX, pe de o parte, și Procureur général près la cour d’appel de Paris (Procurorul General pe lângă Curtea de Apel din Paris, Franța) și ville de Paris (Orașul Paris, Franța), pe de altă parte, în legătură cu încălcarea de către aceste persoane a unei reglementări naționale care impune o autorizare prealabilă pentru exercitarea unor activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte.

Cadrul juridic

Dreptul Uniunii

- 3 Considerentele (1), (7), (9), (27), (33), (59) și (60) ale Directivei 2006/123 au următorul cuprins:
„(1) Comunitatea Europeană are ca obiectiv stabilirea unor legături din ce în ce mai strânse între statele și popoarele Europei și asigurarea progresului economic și social. În conformitate cu articolul 14 alineatul (2) din tratat, piața internă cuprinde un spațiu fără frontiere interne, în cadrul căruia este asigurată libera circulație a serviciilor. În conformitate cu articolul 43 din tratat, libertatea de stabilire este asigurată. Articolul 49 din tratat stabilește dreptul de a presta servicii în cadrul Comunității. Eliminarea barierelor în calea dezvoltării activităților de servicii

dintre statele membre este esențială în vederea consolidării integrării popoarelor Europei și promovării unui progres economic și social echilibrat și durabil. În eliminarea acestor bariere este esențial să se asigure că dezvoltarea activităților de servicii contribuie la îndeplinirea misiunii menționate la articolul 2 din tratat, și anume de a promova în întreaga Comunitate o dezvoltare armonioasă, echilibrată și durabilă a activităților economice, un nivel ridicat de ocupare a forței de muncă și de protecție socială, egalitatea între bărbați și femei, o creștere durabilă și neinflaționistă, un grad ridicat de competitivitate și de convergență a performanțelor economice, un nivel ridicat de protecție și de ameliorare a calității mediului, creșterea nivelului și calității vieții și coeziunea economică și socială și solidaritatea între statele membre.

[...]

- (7) Prezenta directivă stabilește un cadru juridic general de care beneficiază o mare varietate de servicii, luând în considerare trăsăturile specifice ale fiecărui tip de activitate sau ale fiecărei profesii și sistemul acestora de reglementare. Acest cadru se bazează pe o abordare dinamică și selectivă care constă în eliminarea cu prioritate a barierelor care pot fi eliminate rapid, iar în privința celorlalte, lansarea unui proces de evaluare, consultare și armonizare complementară a unor aspecte specifice, ceea ce va permite modernizarea progresivă și coordonată a sistemelor naționale de reglementare pentru activitățile de servicii, care este esențială pentru realizarea unei adevărate piețe interne a serviciilor până în anul 2010. Este necesar să se prevadă o combinație echilibrată de măsuri care să includă armonizarea focalizată, cooperarea administrativă, dispoziția privind libertatea de a presta servicii și încurajarea elaborării unor coduri de conduită cu privire la anumite aspecte. Această coordonare a regimurilor legislative naționale ar trebui să asigure un grad înalt de integrare juridică comunitară și un nivel înalt de protecție a obiectivelor de interes general, în special protecția consumatorilor, care este vitală pentru stabilirea încrederii între statele membre. Prezenta directivă ia, de asemenea, în considerare alte obiective de interes general, inclusiv protecția mediului, siguranța publică și sănătatea publică, precum și necesitatea de a se conforma legislației muncii.

[...]

- (9) Prezenta directivă se aplică numai cerințelor care afectează accesul sau exercitarea unei activități de servicii. În consecință, aceasta nu se aplică unor cerințe precum normele de circulație rutieră, normele privind amenajarea sau dezvoltarea teritoriului, amenajarea urbană și rurală, standarde privind construcțiile, precum și sancțiuni administrative impuse pentru nerespectarea acestor norme care nu reglementează sau nu afectează în mod specific activitatea de servicii, dar trebuie să fie respectate de către prestatori în desfășurarea activității lor economice, în același mod în care sunt respectate de către persoane acționând cu titlu privat.

[...]

- (27) Nu ar trebui să intre sub incidența prezentei directive acele servicii sociale în sectorul locuințelor, al îngrijirii copiilor și al ajutorului acordat familiilor și persoanelor aflate în stare de nevoie, care sunt prestate de către stat la nivel național, regional sau local prin prestatori mandatați de către stat sau prin asociații de caritate recunoscute de către stat ca având drept obiectiv acordarea de sprijin pentru persoanele care se află permanent sau temporar într-o stare de nevoie din cauza venitului lor familial insuficient sau a lipsei totale sau parțiale de independență și care riscă să fie marginalizate. Aceste servicii sunt esențiale pentru a garanta dreptul fundamental la demnitate și integritate umană și sunt o manifestare a principiilor coeziunii sociale și solidarității și nu ar trebui să fie afectate de prezenta directivă.

[...]

(33) Serviciile reglementate de prezenta directivă vizează o gamă largă de activități într-o continuă schimbare, inclusiv servicii oferite întreprinderilor, cum ar fi servicii de consultanță managerială, certificare și testare, administrarea incintelor, inclusiv întreținerea birourilor, servicii de publicitate, servicii de recrutare și serviciile prestate de agenții comerciali. Serviciile reglementate cuprind și servicii prestate atât întreprinderilor, cât și consumatorilor, cum ar fi consiliere juridică sau fiscală, servicii imobiliare, cum ar fi agențiile imobiliare, serviciile de construcții, inclusiv serviciile prestate de arhitecți, distribuție, organizare de târguri comerciale, servicii de închirieri de automobile și agenții de voiaj. Sunt, de asemenea, reglementate și serviciile prestate consumatorilor, cum ar fi serviciile turistice [...]

[...]

(59) Autorizația ar trebui, în general, să ofere prestatorului acces la activitatea de servicii sau să exercite această activitate pe întreg teritoriul național, cu excepția cazului în care o limită teritorială este justificată printr-un motiv imperativ de interes general. De exemplu, protecția mediului ar putea justifica cerința de a obține o autorizație individuală pentru fiecare instalație de pe teritoriul național. Această dispoziție nu ar trebui să afecteze competențele regionale sau locale de a acorda autorizații în cadrul statelor membre.

(60) Prezenta directivă și, în special, dispozițiile cu privire la regimurile de autorizare și domeniul de aplicare teritorial al unei autorizații nu ar trebui să aducă atingere repartizării competențelor regionale și locale în cadrul statelor membre, inclusiv autonomiei regionale și locale și utilizării limbilor oficiale.”

4 Articolul 1 alineatul (1) din această directivă prevede:

„Prezenta directivă stabilește dispoziții generale pentru facilitarea exercitării libertății de stabilire pentru prestatorii de servicii și a liberei circulații a serviciilor, menținând totodată un nivel ridicat al calității serviciilor.”

5 Potrivit articolului 2 din directiva menționată:

„(1) Prezenta directivă se aplică serviciilor furnizate de prestatori stabiliți într-un stat membru.

(2) Prezenta directivă nu se aplică pentru următoarele activități:

(a) servicii neeconomice de interes general;

(b) servicii financiare [...]

(c) serviciile și rețelele de comunicații electronice, precum și resursele și serviciile asociate, în ceea ce privește domeniile reglementate de [Directiva 2002/19/CE a Parlamentului și a Consiliului din 7 martie 2002 privind accesul la rețelele de comunicații electronice și la infrastructura asociată, precum și interconectarea acestora (Directiva privind accesul) (JO 2002, L 108, p. 7, Ediție specială, 13/vol. 35, p. 169), Directiva 2002/20/CE a Parlamentului și a Consiliului din 7 martie 2002 privind autorizarea rețelelor și serviciilor de comunicații electronice (Directiva privind autorizarea) (JO 2002, L 108, p. 21, Ediție specială, 13/vol. 35, p. 183), Directiva 2002/21/CE a Parlamentului și a Consiliului din 7 martie 2002 privind un cadru de reglementare comun pentru rețelele și serviciile de comunicații electronice (Directivă-cadru) (JO 2002, L 108, p. 33, Ediție specială, 13/vol. 35, p. 195), Directiva 2002/22/CE a Parlamentului și a Consiliului din 7 martie 2002 privind serviciul universal și drepturile utilizatorilor cu privire la rețelele și serviciile electronice de comunicații (Directiva privind serviciul universal) (JO 2002, L 108, p. 51, Ediție specială, 13/vol. 35, p. 213) și Directiva 2002/58/CE a Parlamentului și a Consiliului din 12 iulie

2002 privind prelucrarea datelor personale și protejarea confidențialității în sectorul comunicațiilor publice (Directiva asupra confidențialității și comunicațiilor electronice) (JO 2002, L 201, p. 37, Ediție specială, 13/vol. 36, p. 63)];

- (d) serviciile în domeniul transportului [...]
 - (e) serviciile agențiilor de ocupare temporară a forței de muncă;
 - (f) servicii de îngrijire a sănătății [...]
 - (g) servicii audiovizuale [...]
 - (h) activitățile de jocuri de noroc care presupun pariuri cu o miză cu valoare pecuniară în jocuri de noroc [...]
 - (i) activități care sunt asociate exercitării autorității publice astfel cum se stabilește la articolul 45 din tratat;
 - (j) servicii sociale cu privire la locuințele sociale, servicii privind îngrijirea copiilor și ajutorul acordat familiilor sau persoanelor aflate în nevoie în mod permanent sau temporar, care sunt prestate de către stat, de către prestatori mandatați de stat sau de organizații de caritate recunoscute de stat;
 - (k) servicii de securitate privată;
 - (l) servicii prestate de notari și executori judecătorești numiți de autoritățile publice.
- (3) Prezenta directivă nu se aplică în domeniul impozitării.”

6 Intitulat „Definiții”, articolul 4 din Directiva 2006/123 prevede:

„În sensul prezentei directive se aplică următoarele definiții:

1. «serviciu» înseamnă orice activitate economică independentă, prestată în mod obișnuit în schimbul unei remunerații, menționată la articolul 50 din tratat;
2. «prestator» înseamnă orice persoană fizică resortisant al unui stat membru sau orice persoană juridică menționată la articolul 48 din tratat, stabilită într-un stat membru care oferă sau prestează un serviciu;

[...]

6. «regim de autorizare» înseamnă orice procedură care obligă prestatorul sau beneficiarul să facă demersuri pe lângă autoritatea competentă în scopul obținerii unei decizii formale sau a unei decizii implicite referitoare la accesul la o activitate de servicii sau la exercitarea acesteia;
7. «cerință» înseamnă orice obligație, interdicție, condiție sau limită prevăzută în actele cu putere de lege sau actele administrative ale statelor membre sau care rezultă din jurisprudență, practici administrative, normele ordinilor profesionale sau normele colective ale asociațiilor profesionale sau ale altor organizații profesionale adoptate în exercitarea autonomiei lor juridice; normele stabilite prin convenții colective negociate de către partenerii sociali nu sunt în sine considerate cerințe în sensul prezentei directive;

8. «motive imperative de interes general» înseamnă motive astfel recunoscute în jurisprudența Curții de Justiție, inclusiv următoarele motive: ordinea publică; siguranța publică; sănătate publică; păstrarea echilibrului financiar al sistemului de securitate socială; protecția consumatorilor, beneficiarilor serviciilor și a lucrătorilor; loialitatea tranzacțiilor comerciale; combaterea fraudei; protecția mediului și a mediului urban; sănătatea animalelor; proprietatea intelectuală; conservarea patrimoniului național istoric și artistic; obiective de politică socială și de politică culturală;

[...]”

7 Articolele 9-13 din Directiva 2006/123 privesc „[a]utorizații[le]”.

8 Articolul 9 alineatul (1) din această directivă prevede:

„Statele membre nu impun ca accesul la o activitate de servicii sau exercitarea acesteia să se supună unui regim de autorizare decât în cazul în care sunt îndeplinite următoarele condiții:

- (a) regimul de autorizare nu este discriminatoriu în ceea ce îl privește pe prestatorul în cauză;
- (b) nevoia de un regim de autorizare se justifică printr-un motiv imperativ de interes general;
- (c) obiectivul urmărit nu poate fi atins printr-o măsură mai puțin restrictivă, în special din cauză că un control *a posteriori* ar avea loc prea târziu pentru a fi în mod real eficient.”

9 Articolul 10 alineatele (1), (2) și (7) din directiva menționată are următorul cuprins:

„(1) Regimurile de autorizare au la bază criteriile care îngrădesc exercitarea competenței de apreciere a autorităților competente, pentru ca aceasta să nu fie utilizată într-o manieră arbitrară.

(2) Criteriile menționate la alineatul (1) sunt:

- (a) nediscriminatorii;
- (b) justificate printr-un motiv imperativ de interes general;
- (c) proporționale cu acel obiectiv de interes general;
- (d) clare și lipsite de ambiguități;
- (e) obiective;
- (f) făcute publice în prealabil;
- (g) transparente și accesibile.

[...]

(7) Prezentul articol nu aduce atingere repartizării competențelor la nivel local sau regional ale autorităților din statele membre care acordă autorizații.”

10 Articolul 13 alineatul (1) din Directiva 2006/123 prevede:

„Procedurile de autorizare și formalitățile trebuie să fie clare, să fie făcute publice în avans și să ofere solicitanților garanția că cererea lor va fi tratată în mod obiectiv și imparțial.”

- 11 Articolele 14 și 15 din Directiva 2006/123 privesc „[c]erințe[le] interzise sau supuse evaluării”. Articolul 14 din această directivă enumeră cerințele de a căror îndeplinire statele membre nu pot condiționa accesul la o activitate de servicii sau exercitarea acesteia pe teritoriul lor. Articolul 15 din directiva menționată impune, printre altele, statelor membre obligația să examineze dacă sistemul lor juridic condiționează accesul la o activitate de servicii sau exercitarea acesteia de respectarea uneia sau a mai multe dintre cerințele enumerate la alineatul (2) al articolului menționat și să se asigure, în acest caz, că astfel de cerințe sunt compatibile cu condițiile enumerate la alineatul (3) al aceluiași articol.

Dreptul francez

Codul turismului

- 12 Articolul L. 324-1-1 din code du tourisme (Codul turismului), în versiunea aplicabilă în litigiile principale (denumit în continuare „Codul turismului”), prevede:

„Orice persoană care oferă spre închiriere un spațiu mobilat pentru uz turistic, indiferent dacă acest spațiu este sau nu clasificat în sensul prezentului cod, trebuie să declare în prealabil aceasta la primarul comunei în care este situat spațiul mobilat.

Această declarație prealabilă nu este obligatorie în cazul în care spațiul cu destinație de locuință constituie reședința principală a locatorului, în sensul articolului 2 din 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 [Legea nr. 89-462 din 6 iulie 1989 prin care se urmărește îmbunătățirea raporturilor locative și de modificare a Legii nr. 86-1290 din 23 decembrie 1986].”

Codul construcțiilor și al locuințelor

- 13 Articolul L. 631-7 din code de la construction et de l'habitation (Codul construcțiilor și al locuințelor) prevede printre altele că, în comunele cu peste 200 000 de locuitori și în cele din Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis și Val-de-Marne, modificarea regimului de utilizare a spațiilor cu destinație de locuință este supusă autorizării prealabile, în condițiile prevăzute la articolul L. 631-7-1 din acest cod și că închirierea unui spațiu mobilat cu destinație de locuință în mod repetat și pentru perioade scurte unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv constituie o modificare a regimului de utilizare în sensul articolului L. 631-7 menționat.
- 14 Articolul L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor prevede:

„Autorizația prealabilă de modificare a regimului de utilizare este acordată de primarul comunei în care este situat imobilul după obținerea avizului primarului sectorului în cauză, la Paris, Marsilia și Lyon. Aceasta poate fi condiționată de o compensare sub forma transformării concomitente în locuință a unor spații care au o altă utilizare.

Autorizația de modificare a regimului de utilizare este acordată cu titlu personal. Aceasta nu mai produce efecte atunci când activitatea profesională a beneficiarului încetează definitiv, din orice motiv. Totuși, atunci când autorizația este condiționată de o compensare, titlul este asociat spațiului, iar nu persoanei. Spațiile oferite drept compensare sunt menționate în autorizația care este publicată în registrul imobiliar sau înscrisă în cartea funciară.

Utilizarea spațiilor definite la articolul L. 631-7 nu este în niciun caz afectată de prescripția de treizeci de ani prevăzută la articolul 2227 din Codul civil.

În scopul aplicării articolului L. 631-7, condițiile de acordare a autorizațiilor și de determinare a compensărilor pe cartiere și, după caz, pe sectoare sunt stabilite prin decizia consiliului municipal, în raport cu obiectivele de diversitate socială, în special în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe. [...]"

- 15 Potrivit articolului L. 631-7-1 A din Codul construcțiilor și al locuințelor, o autorizație de modificare a regimului de utilizare nu este, în schimb, necesară atunci când spațiul constituie reședința principală a locatorului în sensul articolului 2 din Legea nr. 89-462 din 6 iulie 1989 prin care se urmărește îmbunătățirea raporturilor locative și de modificare a Legii nr. 86-1290 din 23 decembrie 1986 (JORF din 8 iulie 1989, p. 8541), și anume atunci când locuința este ocupată cel puțin opt luni pe an fie de locator sau de soțul său, fie de o persoană aflată în întreținere, sub rezerva existenței unei obligații profesionale, a unor motive de sănătate sau a unui caz de forță majoră.
- 16 Articolul L. 651-2 din Codul construcțiilor și al locuințelor, în versiunea aplicabilă faptelor din litigiile principale, prevede:

„Orice persoană care încalcă dispozițiile articolului L. 631-7 sau care nu respectă condițiile sau obligațiile impuse în conformitate cu articolul menționat este obligată la plata unei amenzi de 25 000 de euro.

Această amendă este aplicată la cererea Ministerului Public de către președintele tribunalului de mare instanță de la locul unde se află imobilul, pronunțându-se în cadrul unei proceduri privind măsurile provizorii; veniturile din amenzi se plătesc integral comunei în care este situat imobilul.

Președintele tribunalului dispune restabilirea utilizării ca locuință a spațiilor transformate fără autorizație într-un termen pe care îl stabilește. La expirarea acestuia, el dispune o penalitate cu titlu cominatoriu în cuantum de maximum 1 000 de euro pe zi și pe metru pătrat util al spațiilor transformate în mod nelegal. Veniturile din penalitățile menționate se plătesc integral comunei în care este situat imobilul.

După expirarea acestui termen, administrația poate proceda din oficiu, pe cheltuiala contravenientului, la expulzarea ocupanților și la executarea lucrărilor necesare.”

Codul general al colectivităților teritoriale

- 17 Articolul L. 2121-25 din code général des collectivités territoriales (Codul general al colectivităților teritoriale) prevede că procesele-verbale ale ședințelor Consiliului municipal sunt afișate în primărie și sunt publicate online pe site-ul internet al comunei.

Regulamentul municipal adoptat de Consiliul municipal Paris

- 18 Articolul 2 din règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation (Regulamentul municipal de stabilire a condițiilor de acordare a autorizațiilor de modificare a regimului de utilizare a spațiilor cu destinație de locuință și de stabilire a compensărilor, în temeiul

secțiunii 2 din capitolul 1 din titlul III din cartea VI din Codul construcțiilor și al locuințelor), adoptat de consiliul de Paris (Consiliul municipal Paris) în ședința din 15-17 decembrie 2008, are următorul cuprins:

„I – Compensarea constă în transformarea în locuințe a unor spații care au o altă utilizare decât aceea de locuință la data de 1 ianuarie 1970 sau care au făcut obiectul unei autorizații de urbanism pentru modificarea destinației acestora după 1 ianuarie 1970 și care nu au fost utilizate deja cu titlu de compensare.

Spațiile oferite cu titlu de compensare trebuie, în mod cumulativ:

- a) să corespundă creării de unități de locuințe, calitatea și suprafața lor să fie echivalente cu cele ale spațiului care face obiectul modificării regimului de utilizare, situațiile fiind apreciate în funcție de capacitatea spațiilor de a fi utilizate ca locuințe. Spațiile oferite cu titlu de compensare trebuie să respecte normele prevăzute de Decretul din 30 ianuarie 2002 privind caracteristicile unei locuințe decente;
- b) să fie situate în același sector ca spațiile cu destinație de locuință care fac obiectul modificării regimului de utilizare.

Suprafața se calculează în conformitate cu dispozițiile articolului R 111-2 din Codul construcțiilor și al locuințelor.

II – În zona de compensare consolidată definită în anexa nr. 1, prin derogare de la alineatul I litera a), spațiile oferite cu titlu de compensare trebuie să aibă o suprafață dublă față de cele supuse modificării regimului de utilizare, cu excepția cazului în care aceste spații sunt transformate în locuințe sociale cu chirie care fac obiectul unei convenții încheiate în temeiul articolului L. 351-2 din Codul construcțiilor și al locuințelor pentru o durată de cel puțin 20 de ani.

Prin derogare de la alineatul I litera b), locuințele sociale oferite spre închiriere prin care sunt compensate spațiile al căror regim de utilizare a fost modificat în zona de compensare consolidată pot fi situate în orice parte a zonei respective. Totuși, dacă spațiile transformate sunt situate în sectoarele 1, 2 sau 4-9, unde deficitul de locuințe în raport cu nivelul de activitate este deosebit de sever, maximum 50 % din suprafața transformată poate fi compensată în afara sectorului în care trebuie să aibă loc transformarea.

Aceste sectoare sunt caracterizate printr-un raport între numărul de locuri de muncă și numărul de rezidenți activi, astfel cum este calculat de INSEE [Institutul Național de Statistică și Studii Economice francez], mai ridicat decât media la nivelul Parisului.

În situațiile în care totalitatea locuințelor oferite cu titlu de compensare pot fi situate în afara sectorului în care trebuie să aibă loc transformarea, numărul de locuințe propuse în compensare trebuie să fie cel puțin identic cu cel al locuințelor retrase.

În cazul în care spații sunt transformate și compensate de același proprietar în cadrul aceleiași unități funciare, în legătură cu raționalizarea suprafețelor cu destinație de locuință din cadrul respectivei unități, suprafața minimă obligatorie în scopuri de compensare trebuie să fie egală cu suprafața spațiilor transformate.”

Litigiile principale și întrebările preliminare

- 19 Judecătorul delegat cu luarea măsurilor provizorii de la tribunal de grande instance de Paris (Tribunalul de Mare Instanță din Paris, Franța), sesizat de procureur de la République (Procurorul Republicii) de pe lângă această instanță, în temeiul articolului L. 631-7 din Codul construcțiilor și al locuințelor, a obligat Cali Apartments și HX, ambii proprietari ai unei garsoniere situate în Paris, la plata unei amenzi de 5 000 de euro și, respectiv, de 15 000 de euro și a dispus restabilirea utilizării bunurilor în cauză ca locuințe.
- 20 Orașul Paris a intervenit în mod voluntar în procedură.
- 21 Prin două hotărâri pronunțate la 19 mai și la 15 iunie 2017, Cour d'appel de Paris (Curtea de Apel din Paris, Franța) a reținut că s-a stabilit că garsonierele în cauză, care fuseseră oferite spre închiriere pe un site internet, făcuseră, fără autorizare prealabilă și în mod repetat, obiectul unor închirieri de scurtă durată, unei clientele ocazionale, cu încălcarea dispozițiilor articolului L. 631-7 din Codul construcțiilor și al locuințelor. În temeiul articolului L. 651-2 din acest cod, în versiunea aplicabilă situației de fapt din litigiile principale, aceasta a obligat Cali Apartments și HX la plata unei amenzi de 15 000 de euro, a declarat că venitul din această amendă va fi plătit Orașului Paris și a dispus restabilirea utilizării spațiilor ca locuințe.
- 22 Cali Apartments și HX au formulat recurs împotriva hotărârilor menționate pentru motivul că acestea au încălcat principiul supremației dreptului Uniunii, întrucât nu au stabilit că restricția privind libera prestare a serviciilor care rezultă din reglementarea națională în cauză era justificată printr-un motiv imperativ de interes general, că obiectivul urmărit de această reglementare nu putea fi atins printr-o măsură mai puțin restrictivă, astfel cum impune articolul 9 alineatul (1) literele (b) și (c) din Directiva 2006/123, și că punerea în aplicare a acestei restricții nu depinde de criteriile care corespund cerințelor prevăzute la articolul 10 din aceeași directivă.
- 23 În acest context, Cour de cassation (Curtea de Casație, Franța) are îndoieli cu privire la aspectul dacă activitatea de servicii prevăzută la articolul L. 631-7 din Codul construcțiilor și al locuințelor, în versiunea aplicabilă faptelor din litigiile principale, ale cărei prevederi se adaugă la regimul declarativ prevăzut la articolul L. 324-1-1 din Codul turismului pentru închirierea de spații mobilate turistice, intră în domeniul de aplicare al Directivei 2006/123.
- 24 În cazul unui răspuns afirmativ, aceasta ridică de asemenea problema dacă reglementarea menționată intră în sfera noțiunii de „regim de autorizare”, în sensul articolului 4 punctul 6 din această directivă, căruia i se aplică secțiunea 1 din capitolul III din aceasta, sau a celei de „cerință”, în sensul articolului 4 punctul 7 din directiva menționată, căreia i se aplică secțiunea 2 din capitolul III din aceasta.
- 25 În sfârșit, în ipoteza în care reglementarea menționată ar intra în sfera noțiunii de „regim de autorizare”, în sensul articolului 4 punctul 6 din Directiva 2006/123, aceasta solicită să se stabilească dacă o astfel de reglementare este conformă cu directiva menționată, având în vedere obiectivul său de a răspunde degradării condițiilor de acces la locuințe și exacerbării tensiunilor de pe piețele imobiliare, în special prin reglarea disfuncționalităților pieței, de a proteja proprietarii și chiriașii și de a permite creșterea ofertei de locuințe în condiții care să respecte echilibrul teritoriilor, locuința fiind un bun de primă necesitate, iar dreptul la o locuință decentă fiind un obiectiv protejat de Constituția franceză.

26 În aceste condiții, Cour de cassation (Curtea de Casație, Franța) a hotărât să suspende judecarea cauzelor și să adreseze Curții următoarele întrebări preliminare, care sunt formulate în termeni identici în cauzele C-724/18 și C-727/18:

- „1) Directiva 2006/123 [...], având în vedere definiția obiectului și a domeniului său de aplicare la articolele 1 și 2, se aplică închirierii cu titlu oneros, chiar fără caracter profesional, în mod repetat și pe perioade scurte, a unui spațiu mobilat cu destinație de locuință care nu constituie reședința principală a locatorului, unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, în special ținând seama de noțiunile de prestator și de servicii?
- 2) În cazul unui răspuns afirmativ la întrebarea precedentă, o reglementare națională precum cea prevăzută la articolul L. 631-7 din Codul construcțiilor și al locuințelor constituie un regim de autorizare a activității menționate mai sus în sensul articolelor 9-13 din Directiva 2006/123 [...] sau doar o cerință supusă dispozițiilor articolelor 14 și 15 [din această directivă]?

În ipoteza în care sunt aplicabile articolele 9-13 din Directiva 2006/123 [...]:

- 3) Articolul 9 litera (b) din această directivă trebuie interpretat în sensul că obiectivul privind combaterea penuriei de locuințe destinate închirierii constituie un motiv imperativ de interes general care permite justificarea unei măsuri naționale care supune autorizării, în anumite zone geografice, închirierea unui spațiu mobilat cu destinație de locuință în mod repetat, pe perioade scurte, unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv?
- 4) În cazul unui răspuns afirmativ, o astfel de măsură este proporțională cu obiectivul urmărit?
- 5) Articolul 10 alineatul (2) literele (d) și (e) din Directiva [2006/123] se opune unei măsuri naționale care supune autorizării închirierea unui spațiu mobilat cu destinație de locuință «în mod repetat», pe «perioade scurte», unei «clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv»?
- 6) Articolul 10 alineatul (2) literele (d)-(g) din Directiva [2006/123] se opune unui regim de autorizare care prevede că condițiile de acordare a autorizației sunt stabilite, prin decizia consiliului municipal, în raport cu obiectivele de diversitate socială, în special în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe?”
- 27 Prin Ordonanța președintelui Curții din 18 decembrie 2018, cauzele C-724/18 și C-727/18 au fost conexate pentru buna desfășurare a procedurii scrise și orale, precum și în vederea pronunțării hotărârii.

Cu privire la întrebările preliminare

Cu privire la prima întrebare

- 28 Prin intermediul primei întrebări, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă articolele 1 și 2 din Directiva 2006/123 trebuie interpretate în sensul că această directivă se aplică unei reglementări a unui stat membru referitoare la activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, cu titlu atât profesional, cât și neprofesional.

- 29 Articolul 1 din Directiva 2006/123 prevede în esență, la alineatul (1), că această directivă urmărește facilitarea exercitării libertății de stabilire pentru prestatorii de servicii și a liberei circulații a serviciilor, menținând totodată un nivel ridicat al calității serviciilor.
- 30 Potrivit articolului 2 alineatul (1) din Directiva 2006/123, aceasta se aplică serviciilor furnizate de prestatori stabiliți într-un stat membru. Articolul 2 alineatul (2) din această directivă exclude însă o serie de activități din domeniul său de aplicare. Articolul 2 alineatul (3) din directiva menționată precizează că aceasta nu se aplică în domeniul impozitării.
- 31 Articolul 4 punctul 1 din Directiva 2006/123 definește noțiunea de „serviciu”, în sensul acestei directive.
- 32 Prin urmare, trebuie să se stabilească dacă o activitate de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte, cu titlu atât profesional, cât și neprofesional, intră în sfera noțiunii de „serviciu”, în sensul articolului 4 punctul 1 din Directiva 2006/123, și, în cazul unui răspuns afirmativ, dacă serviciul respectiv nu este totuși exclus din domeniul de aplicare al directivei amintite în temeiul articolului 2 din aceasta și dacă o reglementare națională precum cea descrisă la punctul 28 din prezenta hotărâre nu este ea însăși exclusă din domeniul de aplicare menționat.
- 33 În ceea ce privește, mai întâi, calificarea activității în cauză, din articolul 4 punctul 1 din Directiva 2006/123 reiese că „serviciu”, în sensul acestei directive, înseamnă orice activitate economică independentă, prestată în mod obișnuit în schimbul unei remunerații, menționată la articolul 57 TFUE.
- 34 În speță, o activitate de închiriere a unui bun imobil, astfel cum este descrisă la punctul 28 din prezenta hotărâre, realizată de o persoană juridică sau de o persoană fizică cu titlu individual, intră în sfera noțiunii de „serviciu”, în sensul articolului 4 punctul 1 din Directiva 2006/123.
- 35 În această privință, considerentul (33) al directivei menționate enunță de altfel că aceasta se aplică unei game largi de activități într-o continuă schimbare, inclusiv servicii imobiliare, precum și servicii turistice. Or, astfel cum a arătat instanța de trimitere, reglementarea în discuție în litigiile principale completează o reglementare preexistentă cuprinsă la articolul L. 324-1-1 din Codul turismului, în versiunea aplicabilă faptelor din litigiile principale.
- 36 În ceea ce privește, în continuare, aspectul dacă un astfel de serviciu este totuși exclus din domeniul de aplicare al Directivei 2006/123 în temeiul articolului 2 alineatul (2) din aceasta, trebuie să se arate că niciun element din dosarul de care dispune Curtea nu permite să se considere că acest serviciu poate intra în sfera uneia sau a alteia dintre activitățile excluse de această dispoziție, ceea ce, de altfel, nici însăși instanța de trimitere nu are în vedere. În plus, situația aflată la originea prezentelor cauze nu ține de domeniul impozitării, în sensul articolului 2 alineatul (3) din această directivă.
- 37 Cu toate acestea, guvernul german arată că legislația în discuție în litigiile principale nu reglementează un serviciu, ci modificarea regimului de utilizare a spațiilor cu destinație de locuință și că, prin urmare, aceasta se poate aplica, printre altele, unor astfel de modificări în vederea creării de locuințe pentru persoane fără adăpost sau pentru refugiați, deși aceste din urmă activități cu caracter neeconomic sunt excluse în mod expres din domeniul de aplicare al Directivei 2006/123 în temeiul articolului 2 alineatul (2) litera (j) din aceasta coroborat cu considerentul (27) al acesteia.
- 38 Totuși, o asemenea posibilitate, care nu a fost nici evocată, nici confirmată de instanța de trimitere sau de guvernul francez, se dovedește a fi nu numai ipotetică, astfel cum a arătat domnul avocat general la punctul 42 din concluziile sale, ci și nesusceptibilă ca atare să excludă din domeniul de aplicare al

Directivei 2006/123 o reglementare precum cea în discuție în litigiile principale, care se aplică unor activități a căror calificare drept „serviciu”, în sensul articolului 4 punctul 1 din această directivă, este stabilită, astfel cum s-a arătat la punctul 34 din prezenta hotărâre.

- 39 Astfel, simplul fapt că o legislație națională este aplicabilă accesului la o activitate sau exercitării unei activități excluse din domeniul de aplicare al Directivei 2006/123 precum cele vizate la articolul 2 alineatul (2) litera (j) din aceasta nu poate implica excluderea aceleiași legislații din domeniul de aplicare al directivei menționate, în condițiile în care reglementează alte activități care, în ceea ce le privește, nu fac obiectul uneia dintre excluderile prevăzute la articolul 2 alineatul (2) din aceeași directivă, fără a se compromite efectul util al acesteia din urmă și a se repune în discuție obiectivul menționat în considerentele sale (1) și (7), de instituire a unui spațiu fără frontiere interne, în cadrul căruia este asigurată libera circulație a unei mari varietăți de servicii.
- 40 În ceea ce privește, în sfârșit, aspectul dacă o astfel de reglementare se dovedește totuși exclusă din domeniul de aplicare al Directivei 2006/123, interpretate în lumina considerentului (9) al acesteia, Curtea a avut ocazia să precizeze că, în conformitate cu considerentul amintit, potrivit căruia sunt excluse din domeniul de aplicare respectiv, printre altele, „cerințe[le] precum [...] normele privind amenajarea sau dezvoltarea teritoriului [și] amenajarea urbană și rurală”, directiva menționată nu are vocația de a se aplica unor cerințe care nu pot fi considerate ca reprezentând restricții privind libertatea de stabilire a prestatorilor în statele membre și libera circulație a serviciilor între acestea din urmă, din moment ce nu reglementează sau nu afectează în mod specific accesul la o activitate de servicii sau desfășurarea acesteia, dar trebuie să fie respectate de prestatori în exercitarea activității lor economice în același mod în care sunt respectate de persoane care acționează cu titlu privat (a se vedea în acest sens Hotărârea din 30 ianuarie 2018, X și Visser, C-360/15 și C-31/16, EU:C:2018:44, punctul 123).
- 41 Rezultă că în domeniul de aplicare al Directivei 2006/123 intră doar formalitățile administrative, cerințele și, prin urmare, dispozițiile statelor membre care reglementează în mod specific accesul la o activitate de servicii sau la o anumită categorie de servicii și exercitarea acesteia, în sensul articolului 2 alineatul (1) din această directivă coroborat cu articolul 4 punctul 1 din directiva menționată.
- 42 În speță, trebuie să se constate că, deși reglementarea în discuție în litigiile principale urmărește să asigure o ofertă suficientă de locuințe destinate închirierii pe termen lung la prețuri accesibile și poate, în acest sens, să fie considerată ca ținând de domeniul amenajării sau al dezvoltării teritoriului și în special de domeniul amenajării urbane, nu este mai puțin adevărat că aceasta nu vizează fără distincție orice persoană, ci, mai precis, pe cele care intenționează să furnizeze anumite tipuri de servicii, precum cele privind închirierea de bunuri imobile mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte (a se vedea prin analogie Hotărârea din 30 ianuarie 2018, X și Visser, C-360/15 și C-31/16, EU:C:2018:44, punctul 124).
- 43 Astfel cum reiese din deciziile de trimitere și din articolele L. 631-7 și L. 631-7-1 A din Codul construcțiilor și al locuințelor, închirierea în schimbul unei remunerații a unui bun imobil nemobilat, precum și închirierea, pentru o perioadă cumulată de mai puțin de 4 de luni pe an, a unui bun imobil mobilat care constituie reședința principală a locatorului, printre altele, nu sunt supuse acestei reglementări.
- 44 Prin urmare, în măsura în care reglementarea menționată reglementează accesul la anumite forme specifice de activități de închiriere de bunuri imobile și exercitarea acestor activități, ea nu constituie o reglementare aplicabilă fără distincție în materie de amenajare sau de dezvoltare a teritoriului sau de amenajare urbană și rurală și, prin urmare, nu poate fi exclusă din domeniul de aplicare al Directivei 2006/123.

45 Având în vedere ceea ce precedă, trebuie să se răspundă la prima întrebare că articolele 1 și 2 din Directiva 2006/123 trebuie interpretate în sensul că această directivă se aplică unei reglementări a unui stat membru referitoare la activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, cu titlu atât profesional, cât și neprofesional.

Cu privire la a doua întrebare

46 Prin intermediul celei de a doua întrebări, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă articolul 4 din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că o reglementare națională care supune autorizării prealabile exercitarea anumitor activități de închiriere de spații cu destinație de locuință intră în sfera noțiunii de „regim de autorizare”, în sensul punctului 6 al acestui articol, sau a noțiunii de „cerință”, în sensul punctului 7 al articolului menționat.

47 În temeiul articolului 4 punctul 6 din Directiva 2006/123, un „regim de autorizare” este definit ca fiind orice procedură care obligă prestatorul sau beneficiarul să facă demersuri pe lângă autoritatea competentă în scopul obținerii unei decizii formale sau a unei decizii implicite referitoare la accesul la o activitate de servicii sau la exercitarea acesteia.

48 La rândul său, articolul 4 punctul 7 din aceeași directivă definește noțiunea de „cerință” ca fiind orice obligație, interdicție, condiție sau limită prevăzută în actele cu putere de lege sau actele administrative ale statelor membre sau care rezultă din jurisprudență, practici administrative, norme ale ordinilor profesionale sau norme colective ale asociațiilor profesionale sau ale altor organizații profesionale adaptate în exercitarea autonomiei lor juridice.

49 Un „regim de autorizare”, în sensul articolului 4 punctul 6 din Directiva 2006/123, se distinge astfel de o „cerință”, în sensul articolului 4 punctul 7 din această directivă, prin faptul că implică un demers din partea prestatorului de servicii, precum și o decizie formală prin care autoritățile competente autorizează activitatea acestui prestator (a se vedea în acest sens Hotărârea din 30 ianuarie 2018, X și Visser, C-360/15 și C-31/16, EU:C:2018:44, punctul 115).

50 În speță, din articolele L. 631-7 și L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor, coroborate, rezultă că persoanele care dețin un spațiu situat într-o comună de peste 200 000 de locuitori și care doresc să îl închirieze mobilat în mod repetat și pentru perioade scurte unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv sunt, în principiu și în caz contrar fiind aplicabile sancțiunile prevăzute la articolul L. 651-2 din acest cod, obligate să obțină o autorizație prealabilă de modificare a regimului de utilizare acordată de primarul comunei în care este situat acest spațiu, autorizația menționată putând fi condiționată de o compensare sub forma unei transformări accesorii și concomitente în locuință a unor spații care au o altă utilizare.

51 Astfel, o asemenea reglementare impune persoanelor care doresc să furnizeze un asemenea serviciu de închiriere imobiliară să se supună unei proceduri care are ca efect obligarea lor la efectuarea unui demers pe lângă o autoritate competentă pentru a obține de la aceasta o decizie formală care să le permită accesul la activitatea de servicii menționată și exercitarea sa.

52 Prin urmare, aceasta trebuie privită ca instituind un „regim de autorizare”, în sensul articolului 4 punctul 6 din Directiva 2006/123, care trebuie să fie conform cu cerințele care figurează în secțiunea 1 din capitolul III din această directivă (a se vedea prin analogie Hotărârea din 4 iulie 2019, Kirschstein, C-393/17, EU:C:2019:563, punctul 64), iar nu ca o „cerință”, în sensul articolului 4 punctul 7 din directiva menționată.

- 53 Având în vedere ceea ce precedă, trebuie să se răspundă la a doua întrebare că articolul 4 din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că o reglementare națională care supune autorizării prealabile exercitarea anumitor activități de închiriere de spații cu destinație de locuință intră în sfera noțiunii de „regim de autorizare” în sensul punctului 6 al acestui articol.

Cu privire la a treia-a șasea întrebare

Observații introductive

- 54 Prin intermediul întrebărilor a treia-a șasea, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă secțiunea 1 din capitolul III din Directiva 2006/123, mai precis articolul 9 alineatul (1) litera (b), precum și articolul 10 alineatul (2) literele (d)-(g) din această directivă, trebuie interpretată în sensul că se opune unei reglementări a unui stat membru care, pentru motive care vizează garantarea unei oferte suficiente de locuințe destinate închirierii pe termen lung la prețuri accesibile, supune anumite activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, unui regim de autorizare prealabilă aplicabil în anumite comune în care autoritățile locale determină, în cadrul stabilit de această reglementare, condițiile de acordare a autorizațiilor prevăzute de acest regim, însoțindu-le, dacă este necesar, de o obligație de compensare sub forma unei transformări accesorii și concomitente în locuință a unor spații care au o altă utilizare.
- 55 În această privință, trebuie, pe de o parte, să se arate, astfel cum au procedat instanța de trimitere, precum și domnul avocat general la punctul 70 din concluziile sale, că capitolul III din Directiva 2006/123, în special secțiunea 1 din acesta, este aplicabil situației de fapt din litigiile principale.
- 56 Astfel, potrivit unei jurisprudențe constante, acest capitol se aplică chiar și situațiilor pur interne, și anume cele în care toate elementele pertinente se limitează la interiorul unui singur stat membru (Hotărârea din 30 ianuarie 2018, X și Visser, C-360/15 și C-31/16, EU:C:2018:44, punctul 110, Hotărârea din 4 iulie 2019, Comisia/Germania, C-377/17, EU:C:2019:562, punctul 58, precum și Hotărârea din 4 iulie 2019, Kirschstein, C-393/17, EU:C:2019:563, punctul 24).
- 57 Pe de altă parte, reiese din secțiunea 1 din capitolul III din Directiva 2006/123 că conformitatea unui regim național de autorizare cu cerințele prevăzute de aceasta presupune, printre altele, ca un astfel de regim, prin natura sa restrictivă în ceea ce privește libera prestare a serviciului în cauză, să îndeplinească condițiile enunțate la articolul 9 alineatul (1) din această directivă, și anume să fie nediscriminatoriu, justificat printr-un motiv imperativ de interes general și proporțional, dar și ca criteriile de acordare a autorizațiilor prevăzute de acest regim să fie conforme cu articolul 10 alineatul (2) din directiva menționată, și anume să fie nediscriminatorii, justificate printr-un motiv imperativ de interes general, proporționale cu acel obiectiv de interes general, clare și lipsite de ambiguități, obiective, făcute publice în prealabil, precum și transparente și accesibile.
- 58 Rezultă că aprecierea conformității unei reglementări a unui stat membru care instituie un astfel de regim de autorizare cu cele două articole menționate la punctul anterior, care prevăd obligații clare, precise și necondiționate care le conferă un efect direct (a se vedea prin analogie, în ceea ce privește articolul 15 din Directiva 2006/123, Hotărârea din 30 ianuarie 2018, X și Visser, C-360/15 și C-31/16, EU:C:2018:44, punctul 130), presupune aprecierea separată și succesivă, mai întâi, a caracterului justificat al însuși principiului instituirii acestui regim și, ulterior, a criteriilor de acordare a autorizațiilor prevăzute de acesta.
- 59 În ceea ce privește o reglementare a unui stat membru prin care legiuitorul național însărcinează anumite autorități locale să pună în aplicare un „regim de autorizare”, în sensul articolului 4 punctul 6 din Directiva 2006/123, stabilind condițiile în care sunt acordate autorizațiile prevăzute de acest regim,

revine instanțelor naționale, pe de o parte, sarcina de a aprecia conformitatea cu articolul 9 din această directivă a recurgerii legiuitorului național la un astfel de dispozitiv și, pe de altă parte, de a verifica dacă criteriile enunțate de acest legiuitor și care încadrează acordarea autorizațiilor de către autoritățile locale menționate, precum și punerea în aplicare efectivă a acestora de către autoritățile locale ale căror măsuri sunt contestate sunt conforme cu cerințele prevăzute la articolul 10 din directiva amintită.

- 60 În speță, instanța de trimitere solicită Curții să se pronunțe cu privire la interpretarea articolului 9 și a articolului 10 alineatul (2) din Directiva 2006/123 nu în legătură cu reglementarea adoptată de Orașul Paris, ci numai cu reglementarea națională, care decurge din articolele L. 631-7 și L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor, care impune anumitor autorități locale să adopte un regim de autorizare pentru activitățile de servicii în cauză și care încadrează condițiile de acordare de către acestea a autorizațiilor prevăzute de regimul respectiv.
- 61 În lumina elementelor menționate, trebuie, așadar, să se răspundă, în primul rând, la a treia și la a patra întrebare, referitoare la conformitatea cu articolul 9 din Directiva 2006/123 a unei reglementări naționale care însărcinează anumite autorități locale să pună în aplicare un regim de autorizare prealabilă a activităților de servicii în cauză și, în al doilea rând, la a cincea și la a șasea întrebare, referitoare la conformitatea cu articolul 10 din directiva menționată a criteriilor enunțate de o astfel de reglementare și care încadrează condițiile de acordare de către autoritățile locale a autorizațiilor prevăzute de regimul respectiv.

Cu privire la a treia și la a patra întrebare

- 62 Prin intermediul celei de a treia și al celei de a patra întrebări, care trebuie analizate împreună, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă articolul 9 alineatul (1) literele (b) și (c) din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că o reglementare națională care, pentru motive care vizează garantarea unei oferte suficiente de locuințe destinate închirierii pe termen lung la prețuri accesibile, supune anumite activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, unui regim de autorizare prealabilă aplicabil în anumite comune în care tensiunea în ceea ce privește chiriile este deosebit de ridicată, este justificată printr-un motiv imperativ de interes general care ține de combaterea penuriei de locuințe destinate închirierii și proporțională cu obiectivul urmărit.
- 63 În temeiul articolului 9 alineatul (1) din Directiva 2006/123, statele membre nu impun ca accesul la o activitate de servicii sau exercitarea acesteia să se supună unui regim de autorizare decât în cazul în care acesta nu este discriminatoriu în ceea ce îl privește pe prestatorul în cauză, dar și în cazul în care acesta se justifică printr-un motiv imperativ de interes general și, în sfârșit, obiectivul urmărit prin acest regim nu poate fi atins printr-o măsură mai puțin restrictivă, în special din cauză că un control *a posteriori* ar avea loc prea târziu pentru a fi în mod real eficient.
- 64 De la bun început, trebuie să se arate că a treia și a patra întrebare privesc exclusiv a doua și a treia condiție prevăzute la articolul 9 alineatul (1) literele (b) și (c) din Directiva 2006/123.
- 65 În ceea ce privește, în primul rând, condiția prevăzută la articolul 9 alineatul (1) litera (b) menționat, din cererile de decizie preliminară reiese că articolul L. 631-7 din Codul construcțiilor și al locuințelor urmărește să instituie un dispozitiv de combatere a penuriei de locuințe destinate închirierii, având drept obiective să răspundă degradării condițiilor de acces la locuințe și exacerbării tensiunilor de pe piețele imobiliare, în special prin reglementarea disfuncționalităților pieței, să protejeze proprietarii și chiriașii și să permită creșterea ofertei de locuințe în condiții care să respecte echilibrul teritoriilor, în măsura în care locuința este un bun de primă necesitate, iar dreptul la o locuință decentă constituie un obiectiv protejat de Constituția franceză.

- 66 Or, un obiectiv precum cel urmărit de această reglementare națională constituie un motiv imperativ de interes general în sensul dreptului Uniunii și în special al Directivei 2006/123.
- 67 Astfel, articolul 4 punctul 8 din Directiva 2006/123 prevede că motivele imperative de interes general pe care statele membre au dreptul să le invoce sunt motive astfel recunoscute în jurisprudența Curții, care includ, printre altele, protecția mediului urban (Hotărârea din 30 ianuarie 2018, X și Visser, C-360/15 și C-31/16, EU:C:2018:44, punctul 135), precum și obiective de politică socială.
- 68 În plus, Curtea a recunoscut deja că cerințe referitoare la politica în materia locuințelor sociale și care urmăresc combaterea presiunii funciare, în special atunci când o piață specifică cunoaște o penurie structurală a locuințelor și o densitate a populației deosebit de ridicată, pot constitui motive imperative de interes general (a se vedea în acest sens în special Hotărârea din 1 octombrie 2009, Woningstichting Sint Servatius, C-567/07, EU:C:2009:593, punctul 30, precum și Hotărârea din 8 mai 2013, Libert și alții, C-197/11 și C-203/11, EU:C:2013:288, punctele 50-52).
- 69 Prin urmare și ținând seama de elementele furnizate de instanța de trimitere, precum și de studiul transmis Curții de guvernul francez și confirmat de Orașul Paris, care evidențiază faptul că activitatea de închiriere de spații mobilate de scurtă durată are un efect inflaționist semnificativ asupra nivelului chiriilor în special la Paris, dar și în alte orașe franceze, în special atunci când emană de la locatori care oferă spre închiriere două locuințe întregi sau mai mult, sau o locuință întreagă pentru mai mult de 120 de zile pe an, trebuie să se considere că o reglementare precum cea în discuție în litigiile principale este justificată printr-un motiv imperativ de interes general.
- 70 În ceea ce privește, în al doilea rând, condiția prevăzută la articolul 9 alineatul (1) litera (c) din Directiva 2006/123, reiese în esență din articolele L. 631-7 și L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor, coroborate, că, în comunele franceze cu mai mult de 200 000 de locuitori, precum și în cele din cele trei departamente limitrofe ale Parisului, activitatea de închiriere a spațiilor mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte, necesită, sub rezerva altor prevederi, o autorizație de modificare a regimului de utilizare acordată de primarul comunei în care este situat imobilul în cauză.
- 71 O astfel de reglementare națională se dovedește mai întâi limitată din punct de vedere material la o activitate specifică de închiriere de bunuri imobile cu destinație de locuință.
- 72 În același sens și în temeiul articolului L. 631-7-1 A din Codul construcțiilor și al locuințelor, reglementarea menționată exclude din domeniul său de aplicare locuințele care constituie reședința principală a locatorului, închirierea acestora neavând consecințe pe piața locativă de lungă durată, în lipsa necesității locatorului menționat de a-și stabili reședința principală într-un alt spațiu de locuit.
- 73 În continuare, aceeași reglementare instituie un regim de autorizare care nu are aplicabilitate generală, ci un domeniu de aplicare geografic restrâns, vizând un număr limitat de comune dens populate care cunosc, astfel cum reiese din mai multe documente furnizate Curții de guvernul francez, printre care studiul menționat la punctul 69 din prezenta hotărâre, tensiuni pe piața închirierii de spații cu destinație de locuință ca urmare a dezvoltării închirierii de spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte.
- 74 În sfârșit și astfel cum arată Orașul Paris în observațiile sale scrise, s-ar dovedi că recurgerea la un sistem declarativ însoțit de sancțiuni nu poate să urmărească în mod eficient obiectivul combaterii penuriei de locuințe destinate închirierii pe termen lung. Astfel, prin faptul că abilitază autoritățile locale să nu intervină decât *a posteriori*, un astfel de sistem nu ar permite să se împiedice imediat și eficient continuarea mișcării de transformare rapidă care creează această penurie.

75 Având în vedere ceea ce precedă, trebuie să se răspundă la a treia și la a patra întrebare că articolul 9 alineatul (1) literele (b) și (c) din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că o reglementare națională care, pentru motive care vizează garantarea unei oferte suficiente de locuințe destinate închirierii pe termen lung la prețuri accesibile, supune anumite activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, unui regim de autorizare prealabilă aplicabil în anumite comune în care tensiunea în ceea ce privește chiriile este deosebit de ridicată este justificată printr-un motiv imperativ de interes general care ține de combaterea penuriei de locuințe destinate închirierii și proporțională cu obiectivul urmărit, având în vedere că acesta nu poate fi atins printr-o măsură mai puțin restrictivă, în special din cauză că un control *a posteriori* ar avea loc prea târziu pentru a fi în mod real eficient.

Cu privire la a cincea și la a șasea întrebare

76 Prin intermediul celei de a cincea și al celei de a șasea întrebări, care trebuie analizate împreună, instanța de trimitere solicită în esență să se stabilească dacă articolul 10 alineatul (2) din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că se opune unei reglementări naționale care instituie un regim care supune unei autorizări prealabile exercitarea anumitor activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință, care este întemeiată pe criterii legate de faptul că spațiul în cauză este închiriat „în mod repetat și pentru perioade scurte unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv” și care conferă autorităților locale competența de a specifica, în cadrul stabilit de această reglementare, condițiile de acordare a autorizațiilor prevăzute de acest regim în raport cu obiectivele de diversitate socială și în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe, însoțindu-le, dacă este necesar, de o obligație de compensare sub forma unei transformări accesorii și concomitente în locuința a unor spații care au o altă utilizare.

77 În conformitate cu articolul 10 alineatul (1) din Directiva 2006/123, regimurile de autorizare prevăzute la articolul 9 alineatul (1) din această directivă au la bază criterii care îngrădesc exercitarea competenței de apreciere a autorităților competente pentru ca aceasta să nu fie utilizată într-o manieră arbitrară. Potrivit articolului 10 alineatul (2) din directiva menționată, aceste criterii trebuie să fie, printre altele, justificate printr-un motiv imperativ de interes general, proporționale cu acel obiectiv de interes general, clare și lipsite de ambiguități, obiective, făcute publice în prealabil și, în sfârșit, transparente și accesibile.

78 În această privință, trebuie amintit că, deși revine instanței naționale, care este singura competentă să aprecieze faptele și să interpreteze legislația națională, sarcina de a stabili dacă aceste cerințe sunt îndeplinite în speță, Curtea, chemată să furnizeze acesteia răspunsuri utile în cadrul unei trimiteri preliminare, este competentă să ofere indicații, întemeiate pe dosarul cauzei principale, precum și pe observațiile scrise și orale care i-au fost prezentate, de natură să permită instanței naționale să se pronunțe (a se vedea în acest sens Hotărârea din 6 martie 2018, SEGRO și Horváth, C-52/16 și C-113/16, EU:C:2018:157, punctul 79).

79 Din această perspectivă și în ceea ce privește, în primul rând, cerința prevăzută la articolul 10 alineatul (2) litera (b) din Directiva 2006/123, referitoare la caracterul justificat al criteriilor de autorizare printr-un motiv imperativ de interes general, trebuie să se arate că, întrucât încadrează modalitățile de stabilire la nivel local a condițiilor de acordare a autorizațiilor prevăzute de un regim adoptat la nivel național care se dovedește justificat printr-un astfel de motiv, așa cum reiese din cuprinsul punctelor 65-69 din prezenta hotărâre, criteriile stabilite de o reglementare precum cea menționată la punctul 76 din hotărârea menționată trebuie, în principiu, să fie considerate justificate prin același motiv.

- 80 Această situație se regăsește în special atunci când, precum în cazul articolului L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor, legiuitorul național s-a asigurat că autoritățile locale au obligația să urmărească un astfel de motiv în punerea în aplicare concretă a reglementării naționale, insistând asupra obiectivului de diversitate socială și asupra necesității de a lua în considerare, în vederea acestei puneri în aplicare, caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință, precum și a celei de a nu agrava penuria de locuințe.
- 81 În ceea ce privește, în al doilea rând, cerința proporționalității, prevăzută la articolul 10 alineatul (2) litera (c) din Directiva 2006/123, din deciziile de trimitere, astfel cum sunt clarificate prin observațiile scrise concordante ale părților și ale celorlalte persoane interesate care au participat la prezenta procedură, reiese că dezbaterile se referă, în principal, la posibilitatea recunoscută comunelor franceze în cauză, la articolul L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor, de a însoți cerința autorizării prealabile prevăzută la articolul L. 631-7 din acest cod de o obligație de compensare sub forma unei transformări accesorii și concomitente în locuință a unor spații care au o altă utilizare, al cărei quantum este definit de consiliul municipal.
- 82 În această privință, trebuie să se arate de la bun început că o astfel de reglementare este aptă să garanteze adecvarea regimului de autorizare pe care îl instituie la împrejurările specifice ale fiecăreia dintre comunele în cauză, cu privire la care autoritățile locale au o cunoaștere privilegiată.
- 83 Astfel, aceasta rezervă autorităților locale menționate competența de a stabili condițiile în care sunt acordate autorizațiile prevăzute de acest regim. În special, articolul L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor permite acestora, fără însă a le obliga, să condiționeze acordarea unei autorizații prealabile de o obligație de compensare, prevăzând în același timp, pe de o parte, ca autoritățile locale care aleg să impună o astfel de obligație să asigure adaptarea strictă a acesteia nu la situația proprie a comunei în cauză, privită în ansamblu, ci a fiecărui cartier sau, după caz, a fiecărui sector al acesteia și, pe de altă parte, ca quantumul acestei compensații să fie determinat în raport cu obiectivul de diversitate socială și în funcție în special de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe.
- 84 După cum a arătat domnul avocat general la punctul 133 din concluziile sale, recurgerea la o asemenea obligație de compensare pe care o autorizează astfel această reglementare națională în atenția comunelor supuse unei presiuni funciare speciale care decurge dintr-o creștere importantă a suprafeței imobiliare dedicate închirierii de spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale în detrimentul închirierii de spații cu destinație de locuință pe termen lung unei clientele care își stabilește reședința în spațiul respectiv constituie, în principiu, un instrument adecvat pentru urmărirea obiectivelor privind diversitatea socială a habitatului pe teritoriul său, garantarea unei oferte suficiente de locuințe și menținerea chiriilor la un nivel accesibil.
- 85 Aceasta este situația în special atunci când obligația de compensare în cauză contribuie la menținerea unei suprafețe cel puțin constante a spațiilor cu destinație de locuință pe piața închirierii pe termen lung și, prin urmare, participă la obiectivul privind menținerea unor prețuri accesibile pe această piață, luptând împotriva inflației chiriilor, astfel cum a arătat guvernul francez în ședința în fața Curții.
- 86 Cu toate acestea, posibilitatea recunoscută de reglementarea națională autorităților locale în cauză de a recurge, pe lângă regimul de autorizare prealabilă impus prin această reglementare, la o obligație de compensare precum cea evocată la punctul 81 din prezenta hotărâre nu trebuie să depășească ceea ce este necesar pentru atingerea obiectivului menționat.
- 87 În vederea acestei aprecieri, revine instanței naționale sarcina de a verifica, în lumina tuturor elementelor aflate la dispoziția sa, mai întâi dacă această posibilitate răspunde efectiv unei penurii de locuințe destinate închirierii pe termen lung, constatată pe teritoriile vizate.

- 88 În acest scop, sunt deosebit de relevante studii sau alte analize obiective care evidențiază faptul că obligația de compensare permite autorităților locale să răspundă unei situații în care cererea de spații cu destinație de locuință în condiții economice acceptabile era cu greu satisfăcută în special ca urmare a dezvoltării închirierii de spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte.
- 89 Revine, în continuare, instanței naționale sarcina de a se asigura că posibilitatea recunoscută, prin reglementarea națională în discuție în litigiile principale, autorităților locale în cauză de a stabili cuantumul obligației de compensare pe care au ales să o impună se dovedește nu numai adaptată situației pieței locative a comunelor vizate, ci și compatibilă cu exercitarea activității de închiriere a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte.
- 90 În ceea ce privește, *primo*, adaptarea cuantumului menționat la situația pieței locative a comunelor vizate, această posibilitate constituie un indiciu puternic al caracterului adaptat al obligației de compensare autorizate de reglementarea națională în discuție în litigiile principale, cu condiția ca utilizarea posibilității menționate să fie condiționată de luarea în considerare a diferențelor obiective de situație dintre teritoriile vizate și, prin urmare, să permită să se țină seama de particularitățile proprii ale fiecărei comune sau chiar ale fiecărui cartier sau sector al acesteia.
- 91 În ceea ce privește, *secundo*, compatibilitatea cuantumului obligației de compensare astfel autorizate cu exercitarea activității de închiriere a spațiilor mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuată în mod repetat și pentru perioade scurte, aceasta trebuie apreciată luând în considerare în special supra-rentabilitatea acestei activități constatată de regulă în raport cu închirierea de spații cu destinație de locuință.
- 92 Pe de altă parte, trebuie să se arate că obligația de compensare pe care autoritatea locală în cauză ar fi ales să o impună nu îl privează, în general, pe proprietarul unui bun destinat închirierii să culeagă fructele acestuia, din moment ce dispune, în principiu, de posibilitatea de a-l închiria nu în calitate de spațiu mobilat unei clientele ocazionale, ci în calitate de spațiu închiriat unei clientele care își stabilește reședința în spațiul respectiv, activitate desigur mai puțin rentabilă, dar căreia nu i se aplică această obligație.
- 93 În sfârșit, instanța națională trebuie să ia în considerare modalitățile practice care permit îndeplinirea obligației de compensare în localitatea vizată.
- 94 În special, acesteia îi revine sarcina de a ține seama de faptul că obligația menționată poate fi îndeplinită nu numai prin transformarea în locuință a altor spații deținute de persoana în cauză și care au o altă utilizare, ci și prin alte mecanisme de compensare, cum ar fi, printre altele, achiziționarea de către aceasta de drepturi de la alți proprietari care contribuie la menținerea fondului locativ pe termen lung. Aceste mecanisme trebuie să răspundă însă unor condiții de piață rezonabile, transparente și accesibile.
- 95 În ceea ce privește, *tertio*, cerințele privind claritatea, lipsa ambiguității și obiectivitatea prevăzute la articolul 10 alineatul (2) literele (d) și (e) din Directiva 2006/123 și vizate de a cincea și de a șasea întrebare preliminară, din deciziile de trimitere, precum și din dezbaterile care au avut loc în fața Curții reiese că Cali Apartments și HX reproșează în principal reglementării naționale în discuție în litigiile principale că este întemeiată pe o noțiune ambiguă și dificil de înțeles care reiese din articolul L. 631-7 din Codul construcțiilor și al locuințelor, și anume aceea de „închiriere a unui spațiu mobilat cu destinație de locuință în mod repetat, pentru perioade scurte, unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv”.

- 96 În această privință, Curtea a avut deja ocazia să precizeze că cerințele privind claritatea și lipsa ambiguității, menționate la articolul 10 alineatul (2) litera (d) din Directiva 2006/123, fac referire la necesitatea de a face condițiile de autorizare ușor inteligibile pentru oricine, evitând orice ambivalență în modul de redactare a acestora (Hotărârea din 26 septembrie 2018, Van Gennip și alții, C-137/17, EU:C:2018:771, punctul 85). În ceea ce privește cerința privind obiectivitatea, prevăzută la articolul 10 alineatul (2) litera (e) din aceeași directivă, aceasta urmărește ca cererile de autorizare să fie apreciate pe baza meritelor proprii, pentru a garanta părților în cauză că cererea lor va fi tratată cu obiectivitate și cu imparțialitate, astfel cum impune, de altfel, articolul 13 alineatul (1) din directiva menționată (a se vedea prin analogie Hotărârea din 1 iunie 1999, Konle, C-302/97, EU:C:1999:271, punctul 44).
- 97 Trebuie să se arate de asemenea că articolul 10 alineatul (7), precum și considerentele (59) și (60) ale Directivei 2006/123 prevăd că aceasta, în special articolul 10, nu aduce atingere repartizării competențelor la nivel local sau regional ale autorităților din statele membre care acordă autorizații.
- 98 Astfel, în ceea ce privește o reglementare națională precum cea în discuție în litigiile principale, care instituie un regim de autorizare prealabilă, specific anumitor comune, pentru activitățile de „închiriere a unui spațiu mobilat cu destinație de locuință în mod repetat, pentru perioade scurte, unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv”, conferind în același timp autorităților locale în cauză competența de a stabili condițiile de acordare a autorizației necesare, de a prevedea o obligație de compensare și de a stabili cuantumul acestei eventuale obligații în special în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe, faptul că această noțiune nu este definită de reglementarea națională menționată, în special prin praguri numerice, nu constituie în sine un element de natură să demonstreze o nerespectare a cerințelor privind claritatea, lipsa ambiguității și obiectivitatea prevăzute la articolul 10 alineatul (2) literele (d) și (e) din Directiva 2006/123.
- 99 În schimb, în sensul acestei dispoziții, trebuie să se verifice dacă, în lipsa unei indicații suficiente în reglementarea națională, autoritățile locale în discuție au precizat termenii care corespund noțiunii în cauză în mod clar, lipsit de ambiguități și obiectiv, astfel încât înțelegerea acestei noțiuni să nu dea naștere unor îndoieli în ceea ce privește domeniul de aplicare al condițiilor și al obligațiilor astfel adoptate de respectivele autorități locale, iar acestea din urmă să nu poată aplica în mod arbitrar aceeași noțiune.
- 100 O astfel de verificare este esențială, ținând seama în special de faptul că problema clarității noțiunii în cauză se ridică în cadrul unei proceduri căreia ar trebui să i se aplice principiul general de drept al Uniunii privind legalitatea infracțiunilor și a pedepselor (Hotărârea din 3 mai 2007, Advocaten voor de Wereld, C-303/05, EU:C:2007:261, punctul 49).
- 101 Instanța de trimitere ridică, de asemenea, problema clarității și a obiectivității suficiente ale articolului L. 631-7-1 din Codul construcțiilor și al locuințelor, în măsura în care prevede că condițiile în care sunt acordate autorizațiile și în care sunt stabilite compensațiile pe cartiere și, după caz, pe sectoare sunt determinate în raport cu obiectivele de diversitate socială, în special în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor de locuit și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe.
- 102 În această privință, trebuie să se arate că faptul că legiuitorul național se limitează la a încadra modalitățile de stabilire de către o autoritate locală a condițiilor de acordare a autorizațiilor prevăzute de un regim făcând trimitere la obiectivele pe care autoritatea menționată trebuie să le ia în considerare nu poate, în principiu, conduce la concluzia că aceste condiții nu sunt suficient de clare și de obiective, în special dacă reglementarea națională în cauză stabilește nu numai finalitățile care trebuie urmărite de autoritățile locale în cauză, ci și elementele obiective în funcție de care aceste autorități trebuie să determine condițiile de acordare.

- 103 Astfel, sub rezerva aprecierii instanței de trimitere, condițiile de această natură prezintă un grad suficient de precizie și de claritate și sunt în măsură să evite orice risc de arbitrar în punerea lor în aplicare.
- 104 În ceea ce privește, în al patrulea și ultimul rând, cerințele de publicitate prealabilă, de transparență și de accesibilitate a condițiilor de acordare a autorizațiilor, prevăzute la articolul 10 alineatul (2) literele (f) și (g) din Directiva 2006/123 și vizate de a șasea întrebare preliminară, din deciziile de trimitere reiese că Cali Apartments și HX reproșează reglementării naționale în discuție în litigiile principale că nu îndeplinește aceste cerințe pentru motivul că condițiile de acordare a autorizațiilor menționate, precum și cuantumul compensațiilor nu sunt stabilite de lege, ci de consiliile municipale ale fiecăreia dintre comunele vizate.
- 105 Cu toate acestea, având în vedere cele arătate la punctul 97 din prezenta hotărâre, trebuie, într-un context normativ precum cel descris la punctul 98 din această hotărâre, să se verifice, în sensul articolului 10 alineatul (2) literele (f) și (g) din Directiva 2006/123, dacă orice proprietar care dorește să închirieze un spațiu mobilat cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv este în măsură să ia cunoștință pe deplin de condițiile de acordare a unei autorizații și de eventuala obligație de compensare prevăzute de autoritățile locale în cauză, prealabil angajării sale în activitățile de închiriere în cauză.
- 106 În această privință, instanța de trimitere arată că, în temeiul articolului L. 2121-25 din Codul general al colectivităților teritoriale, procesele-verbale ale ședințelor consiliului municipal sunt afișate la primărie și online pe site-ul internet al comunei respective.
- 107 O astfel de măsură de publicitate este suficientă pentru a îndeplini cerințele de publicitate prealabilă, de transparență și de accesibilitate impuse la articolul 10 alineatul (2) literele (f) și (g) din Directiva 2006/123, în măsura în care aceasta permite în mod eficient oricărei persoane interesate să fie informată imediat cu privire la existența unei reglementări care poate afecta accesul la activitatea în cauză sau exercitarea acesteia.
- 108 Având în vedere ceea ce precedă, trebuie să se răspundă la a cincea și la a șasea întrebare că articolul 10 alineatul (2) din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că nu se opune unei reglementări naționale care instituie un regim care supune unei autorizări prealabile exercitarea anumitor activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință, care este întemeiată pe criterii legate de faptul că spațiul în cauză este închiriat „în mod repetat și pentru perioade scurte unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv” și care conferă autorităților locale competența de a specifica, în cadrul stabilit de această reglementare, condițiile de acordare a autorizațiilor prevăzute de acest regim în raport cu obiectivele de diversitate socială și în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe, însoțindu-le, dacă este necesar, de o obligație de compensare sub forma unei transformări accesorii și concomitente în locuință a unor spații care au o altă utilizare, în măsura în care aceste condiții de acordare sunt conforme cu cerințele stabilite de dispoziția menționată, iar obligația respectivă poate fi îndeplinită în condiții transparente și accesibile.

Cu privire la cheltuielile de judecată

- 109 Întrucât, în privința părților din litigiile principale, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Marea Cameră) declară:

- 1) **Articolele 1 și 2 din Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne trebuie interpretate în sensul că această directivă se aplică unei reglementări a unui stat membru referitoare la activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, cu titlu atât profesional, cât și neprofesional.**
- 2) **Articolul 4 din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că o reglementare națională care supune autorizării prealabile exercitarea anumitor activități de închiriere de spații cu destinație de locuință intră în sfera noțiunii de „regim de autorizare” în sensul punctului 6 al acestui articol.**
- 3) **Articolul 9 alineatul (1) literele (b) și (c) din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că o reglementare națională care, pentru motive care vizează garantarea unei oferte suficiente de locuințe destinate închirierii pe termen lung la prețuri accesibile, supune anumite activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv, efectuate în mod repetat și pentru perioade scurte, unui regim de autorizare prealabilă aplicabil în anumite comune în care tensiunea în ceea ce privește chiriile este deosebit de ridicată este justificată printr-un motiv imperativ de interes general care ține de combaterea penuriei de locuințe destinate închirierii și proporțională cu obiectivul urmărit, având în vedere că acesta nu poate fi atins printr-o măsură mai puțin restrictivă, în special din cauză că un control *a posteriori* ar avea loc prea târziu pentru a fi în mod real eficient.**
- 4) **Articolul 10 alineatul (2) din Directiva 2006/123 trebuie interpretat în sensul că nu se opune unei reglementări naționale care instituie un regim care supune unei autorizări prealabile exercitarea anumitor activități de închiriere în schimbul unei remunerații a unor spații mobilate cu destinație de locuință, care este întemeiată pe criterii legate de faptul că spațiul în cauză este închiriat „în mod repetat și pentru perioade scurte unei clientele ocazionale care nu își stabilește domiciliul în spațiul respectiv” și care conferă autorităților locale competența de a specifica, în cadrul stabilit de această reglementare, condițiile de acordare a autorizațiilor prevăzute de acest regim în raport cu obiectivele de diversitate socială și în funcție de caracteristicile piețelor spațiilor cu destinație de locuință și de necesitatea de a nu agrava penuria de locuințe, însoțindu-le, dacă este necesar, de o obligație de compensare sub forma unei transformări accesorii și concomitente în locuință a unor spații care au o altă utilizare, în măsura în care aceste condiții de acordare sunt conforme cu cerințele stabilite de dispoziția menționată, iar obligația respectivă poate fi îndeplinită în condiții transparente și accesibile.**

Semnături