

# 28 novembre 2019

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 18-23.769

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2019:C300990

## Titres et sommaires

URBANISME - Logements - Changement d'affectation - Article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions - Détermination

La caractérisation de la destination à l'habitation d'un local au sens de l'article L. 631-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation, ne peut résulter, à défaut de preuve de son affectation au 1er janvier 1970, de la preuve d'un tel usage au 23 janvier 2017

URBANISME - Affectation des immeubles - Local à usage d'habitation - Caractérisation - Conditions - Détermination

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - Changement d'affectation des locaux - Conditions - Détermination

## Texte de la décision

### Entête

CIV.3

CM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 novembre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 990 FS-P+B+I

Pourvoi n° G 18-23.769

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la Ville de Paris, dont le siège est [...], représentée son maire en exercice,

contre l'arrêt rendu le 4 octobre 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant à M. W... G..., domicilié [...],

défendeur à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R.431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 22 octobre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mme Corbel, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de Paris, de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, avocat de M. G..., l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Moyens

Sur le second moyen, pris en sa première branche, qui est recevable comme étant de pur droit :

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 octobre 2018), que la Ville de Paris a assigné en la forme des référés M. G..., propriétaire jusqu'au 23 janvier 2017 d'un appartement situé à Paris, en paiement d'une amende civile sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, pour avoir loué ce local de manière répétée sur de courtes durées à une clientèle de passage, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7 du même code ;

## Moyens

Attendu que la Ville de Paris fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen, que le local doit être considéré comme étant à usage d'habitation, non seulement dans l'hypothèse où il était affecté à l'habitation le 1er janvier 1970, mais également dans l'hypothèse où, postérieurement à cette date, il a été affecté à l'usage d'habitation, sachant que dans cette hypothèse, il est considéré comme étant à usage d'habitation dès qu'il reçoit cette affectation ; qu'en décidant qu'une affectation éventuelle à l'habitation postérieurement au 1er janvier 1970 était indifférente, les juges du fond ont violé l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

## Motivation

Mais attendu que sont réputés à usage d'habitation les locaux affectés à cet usage au 1er janvier 1970 ; qu'ayant, par une appréciation de la portée des éléments de preuve soumis à son examen, retenu, souverainement, que l'affectation de ce bien à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, contestée par M. G..., n'était pas établie par la Ville de Paris et, à bon droit, que la preuve d'un usage d'habitation à la date du 23 janvier 2017 était inopérante, la cour d'appel en a exactement déduit que la Ville de Paris ne pouvait se prévaloir d'un changement d'usage illicite au sens du texte précité ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Ville de Paris aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Ville de Paris et la condamne à payer à M. G... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit novembre deux mille dix-neuf.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour la Ville de Paris

### PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la VILLE DE PARIS visant à faire constater l'existence d'une infraction tendant à l'application d'une peine d'amende, outre une injonction adressée au propriétaire d'avoir à réaffecter les lieux à l'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « au soutien de sa demande de sanction de M. G... au visa des textes précités, la Ville de Paris soutient que son bien en examen était affecté à l'usage d'habitation le 1er janvier 1970 et produit pour en justifier copies de fiches de révisions foncières soit une déclaration R (pièce 4), et une déclaration H2, ainsi qu'un document intitulé « appartement » au nom de M. G... et d'un relevé de propriété (pièce 7) ; que toutefois, la Ville de Paris ne s'explique pas sur ce qui permet de rattacher cette déclaration R au bien de M. G... en cause, se bornant à exposer, sans plus d'explication, qu'un seul des appartements du quatrième étage de l'immeuble « n'apparaît pas être affecté à un usage d'habitation et rien ne prouve qu'il s'agisse de celui en cause » alors même qu'elle supporte la charge de la preuve, même libre ; qu'en outre, les rubriques de la déclaration H2 relative à l'identification des bâtiment, étage, porte de l'immeuble litigieux et la date de la déclaration, ne sont pas renseignées ; qu'enfin cette déclaration H2 porte la mention, à la rubrique réservée à l'administration d'un lot n°8 tandis que figurent sur le relevé de propriété les numéros de lot 39 et 41 ; qu'enfin, la preuve d'un usage d'habitation postérieur au 1er janvier 1970, telle que celle qui résulte de l'attestation de vente de l'appartement de M. G... du 23 janvier 2017, est inopérante ; qu'en conséquence et à supposer même que la similitude des numéros d'identification de la déclaration H2 et du document intitulé « appartement », soit 0100401001, suffisent à établir qu'elle concerne bien celui en examen, l'affectation de ce bien à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, contestée, n'est pas établie par la Ville de Paris, qui n'est donc pas fondée à invoquer un changement d'usage illicite au sens des textes précités » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, l'affectation d'un local à un usage d'habitation peut être établie par tout mode de preuve ; qu'au cas d'espèce, la déclaration H2, faite auprès de l'administration fiscale pour l'établissement des impôts fonciers, mentionnait sous une rubrique intitulée « consistance du logement », dans une sous-rubrique intitulée « pièces et annexes affectées exclusivement à l'habitation », qu'une salle à manger, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau étaient affectés à un usage d'habitation et dans une sous rubrique intitulée « pièces et annexes à usage professionnel » qu'aucune pièce n'était affectée à un usage professionnel ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ces éléments à l'effet de rechercher s'ils ne révélaient pas une affectation à usage d'habitation, à la date du 1er janvier 1970, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, en annexe de cette même déclaration H2 figurait un document intitulé « relevé de propriété » établi par l'administration fiscale, visant les lots [...], appartenant à Monsieur G... et mentionnait sous une sous-rubrique Af (affectation) la lettre H (habitation) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ces éléments, éventuellement rapprochés de ceux mentionnés à la première branche, les juges du fond ont de nouveau privé leur décision de base légale au regard de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la VILLE DE PARIS visant à faire constater l'existence d'une infraction tendant à

l'application d'une peine d'amende, outre une injonction adressée au propriétaire d'avoir à réaffecter les lieux à l'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' « au soutien de sa demande de sanction de M. G... au visa des textes précités, la Ville de Paris soutient que son bien en examen était affecté à l'usage d'habitation le 1er janvier 1970 et produit pour en justifier copies de fiches de révisions foncières soit une déclaration R (pièce 4), et une déclaration H2, ainsi qu'un document intitulé « appartement » au nom de M. G... et d'un relevé de propriété (pièce 7) ; que toutefois, la Ville de Paris ne s'explique pas sur ce qui permet de rattacher cette déclaration R au bien de M. G... en cause, se bornant à exposer, sans plus d'explication, qu'un seul des appartements du quatrième étage de l'immeuble « n'apparaît pas être affecté à un usage d'habitation et rien ne prouve qu'il s'agisse de celui en cause » alors même qu'elle supporte la charge de la preuve, même libre ; qu'en outre, les rubriques de la déclaration H2 relative à l'identification des bâtiment, étage, porte de l'immeuble litigieux et la date de la déclaration, ne sont pas renseignées ; qu'enfin cette déclaration H2 porte la mention, à la rubrique réservée à l'administration d'un lot n°8 tandis que figurent sur le relevé de propriété les numéros de lot 39 et 41 ; qu'enfin, la preuve d'un usage d'habitation postérieur au 1er janvier 1970, telle que celle qui résulte de l'attestation de vente de l'appartement de M. G... du 23 janvier 2017, est inopérante ; qu'en conséquence et à supposer même que la similitude des numéros d'identification de la déclaration H2 et du document intitulé « appartement », soit 0100401001, suffisent à établir qu'elle concerne bien celui en examen, l'affectation de ce bien à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, contestée, n'est pas établie par la Ville de Paris, qui n'est donc pas fondée à invoquer un changement d'usage illicite au sens des textes précités » ;

ALORS QUE, PREMIÈREMENT, le local doit être considéré comme étant à usage d'habitation, non seulement dans l'hypothèse où il était affecté à l'habitation le 1er janvier 1970, mais également dans l'hypothèse où, postérieurement à cette date, il a été affecté à l'usage d'habitation, sachant que dans cette hypothèse, il est considéré comme étant à usage d'habitation dès qu'il reçoit cette affectation ; qu'en décidant qu'une affectation éventuelle à l'habitation postérieurement au 1er janvier 1970 était indifférente, les juges du fond ont violé l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, DEUXIÈMEMENT, l'affectation d'un local à un usage d'habitation peut être établie par tout mode de preuve ; qu'au cas d'espèce, la déclaration H2, faite auprès de l'administration fiscale pour l'établissement des impôts fonciers, mentionnait sous une rubrique intitulée « consistance du logement », dans une sous-rubrique intitulée « pièces et annexes affectées exclusivement à l'habitation », qu'une salle à manger, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau étaient affectés à un usage d'habitation et dans une sous rubrique intitulée « pièces et annexes à usage professionnel » qu'aucune pièce n'était affectée à un usage professionnel ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ces éléments à l'effet de rechercher s'ils ne révélaient pas une affectation à usage d'habitation, à la date du 1er janvier 1970, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

ALORS QUE, TROISIÈMEMENT, en annexe de cette même déclaration H2 figurait un document intitulé « relevé de propriété » établi par l'administration fiscale, visant les lots [...], appartenant à Monsieur G... et mentionnait sous une sous-rubrique Af (affectation) la lettre H (habitation) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ces éléments, éventuellement rapprochés de ceux mentionnés à la première branche, les juges du fond ont de nouveau privé leur décision de base légale au regard de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris a2  
4 octobre 2018 (n°17/22188)

## **Textes appliqués**

Article L. 631-7, alinéa 3, du code de la construction et de l'habitation.

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 28 novembre 2019, pourvoi n° 18-24.157, Bull. 2019, (rejet).

### **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 28-11-2019
- Cour d'appel de Paris A2 04-10-2018