

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 novembre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 909 F-D

Pourvoi n° V 18-17.800

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

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

contre l'arrêt rendu le 2 mai 2018 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. D... V..., domicilié [...],

2°/ à la société Thania exerçant sous l'enseigne Saveur de Savoie, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs 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, en l'audience publique du 1er octobre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Georget, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Georget, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de Paris, de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. V..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier et le second moyens, réunis, ci-après annexés :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 mai 2018), que, soutenant qu'un local d'habitation était affecté à un autre usage, la Ville de Paris a assigné M. V..., propriétaire, et la société Thania, locataire, aux fins de les voir condamner au paiement d'amendes civiles et obtenir le retour du bien à son usage d'habitation ;

Attendu que la Ville de Paris fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu, par motifs propres et adoptés, que l'explication fournie par la Ville de Paris, selon laquelle la mention annulée en page 1 de la déclaration H2, relative à la révision des évaluations servant de base au calcul de certains impôts directs locaux datée du 9 février 1972, pouvait être « le résultat de la prise en compte d'un changement de locataire dont le nom est porté sur un document informatique », était hypothétique et n'établissait pas que la destination du local en 1970 était celle de l'habitation, qu'il résultait du règlement de copropriété du 23 mai 1970, de l'acte d'acquisition des lots par l'auteur de M. D... V... et de l'acte en vertu duquel ces lots lui avaient été transmis, que, si à une date approchant 1970, le lot litigieux était désigné comme une chambre ou un studio, il n'était pas établi qu'en 1970 ce lot était affecté à un tel usage, qu'en outre, le rapport d'enquête de la direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris du 27 avril 2015 relevait que le local était constitué d'une pièce d'environ 13 m², utilisée en réserve et chambre froide du restaurant du rez-de-chaussée et précisait : « Il convient de signaler que cette pièce exigüe et dépourvue de commodités offre peu d'intérêt pour l'habitation », que les divers baux et cessions de fonds de commerce successifs n'étaient pas des baux mixtes mais avaient été contractés uniquement pour un usage commercial, la cour d'appel qui en a souverainement déduit que la Ville de Paris ne rapportait pas la preuve que le lot n° 3 était affecté à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, a légalement justifié sa décision ;

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 la somme de 3 000 euros à M. V... ;

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

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 attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la VILLE DE PARIS visant à faire prononcer des amendes civiles sur le fondement de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation et d'obtenir la réaffectation du [...], à usage d'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le règlement de copropriété du 23 mai 1970 décrit les lots 1102 et 3 de la copropriété Bâtiment A : "Lot N°2 - Au rez de chaussée, à droite de l'entrée commune de l'immeuble, une boutique, une arrière-boutique et water-closets (...) Lot N°3 - Au premier étage, escalier A, porte gauche : un studio. Droit à l'usage des water-closets communs." ; que l'acte de partage du 9 Mars 1994 en vertu duquel ces lots ont été transmis à M. D... V... indique que le lot n°3 est composé d'un "studio" et qu'ils ont été acquis en 1971 par son père, qui les avaient donnés à bail commercial le 9 mars 1972 puis le 15 décembre 1981 en indiquant que le lot n°3 correspondait à une "chambre" ; que l'acte d'acquisition des lots n°2 et 3 par M. T... V..., auteur de M. D... V..., du 4 février 1971, désigne le lot n°3 comme un "studio" ; que, s'il résulte de ces documents qu'à une date approchant 1970, le lot litigieux était désigné dans les actes de transmission comme une chambre ou un studio, il n'est pas pour autant établi qu'en 1970 ce lot était affecté à un tel usage, alors que le rapport d'enquête de la direction du logement et de l'habitat de la Ville du 27 avril 2015 relève que le local est constitué d'une pièce d'environ 13m², utilisée en réserve et chambre froide du restaurant du rez de chaussée et précise : "Il convient de signaler que cette pièce exiguë et dépourvue de commodités offre peu d'intérêt pour l'habitation" ; qu'en outre, les divers baux et cessions de fonds de commerce successifs ne sont pas des baux mixtes mais ont été contractés uniquement pour un usage commercial ; qu'il se déduit de ce qui précède que la Ville de Paris ne rapporte pas la preuve qui lui incombe que le lot n°3 était affecté à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'« en l'espèce, la Ville de Paris produit une déclaration H2 relative à la révision des évaluations servant de base à certains impôts directs locaux et portant sur l'immeuble litigieux ; que cependant, cette déclaration est biffée sur toute sa diagonale avec une mention "annulée" ; qu'elle est en outre datée du 8 février 1972 ; qu'il n'a été donné aucune explication sur la raison d'une telle mention qui est de nature à faire perdre à cette pièce toute valeur probante ; que le premier bail produit, en date du 9 mars 1972, mentionne un usage commercial et ne prévoit pas une occupation d'habitation de la chambre au 1er étage ; que la seule indication dans une assignation du 30 janvier 2017 que le local du premier étage n'était pas "à usage commercial" est insuffisante pour déterminer un usage antérieur au 1er janvier 1970 ; que dès lors, la Ville de Paris ne rapporte pas la preuve qui lui incombe » ;

ALORS QUE, premièrement, dès lors que la preuve de l'affectation à usage d'habitation peut être rapportée par tous moyens, les juges du fond se devaient de s'expliquer sur la déclaration récapitulative, concernant l'ensemble de l'immeuble, adressée aux services des impôts le 21 octobre 1970 pour asseoir des impôts fonciers et mentionnant le lot n°3, correspondant au studio, comme affecté à usage d'habitation ; que faute de s'être expliqués sur cet élément, 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, deuxièmement, dans l'acte de vente de la société AB à Monsieur V... du 4 février 1971, il était précisé : « déclarations pour l'administration. Les parties déclarent : - que les biens présentement vendus sont affectés pour partie à usage d'habitation, pour le surplus à usage commercial notamment les locaux suivants : dépendant du lot n°2, l'arrière-boutique composée d'une cuisine et d'une pièce. Et le lot n°21 composé d'un studio. L'acquéreur s'engage à ne pas affecter à un autre usage que l'habitation les locaux actuellement à cet usage et ce, pendant une dure minimale de trois ans à compter de ce jour » (p. 6) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur les mentions de cet acte qui faisaient apparaître que seul le lot n°2 était affecté à usage commercial, le lot n°3, également compris dans la vente, étant à usage d'habitation, 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 ;

ALORS QUE, troisièmement, à raison de l'effet dévolutif, les juges du second degré doivent réexaminer en fait et en droit les données du litige ; qu'en l'espèce, et pour combattre les motifs du premier juge, la VILLE DE PARIS faisait valoir que si la déclaration H2 avait fait l'objet, au cours de son exploitation, d'une annulation ou de mention oeuvre du service, une déclaration avait néanmoins été déposée par Monsieur V..., à la date du 8 février 1972 mentionnant le studio correspondant au lot n°3 au titre des locaux d'habitation (conclusions d'appel p. 7 § 3 à 5) ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme ils y étaient invités, si les mentions originaires du document et la signature de Monsieur V... n'établissaient pas qu'il avait lui-même considéré le local comme étant à usage d'habitation, les juges du fond ont privé

leur décision de base légale au regard des articles 562 du code de procédure civile, et L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de la VILLE DE PARIS visant à faire prononcer des amendes civiles sur le fondement de l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation et d'obtenir la réaffectation du [...], à usage d'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le règlement de copropriété du 23 mai 1970 décrit les lots 1102 et 3 de la copropriété Bâtiment A : "Lot N°2 - Au rez de chaussée, à droite de l'entrée commune de l'immeuble, une boutique, une arrière-boutique et water-closets (...) Lot N°3 - Au premier étage, escalier A, porte gauche : un studio. Droit à l'usage des water-closets communs." ; que l'acte de partage du 9 Mars 1994 en vertu duquel ces lots ont été transmis à M. D... V... indique que le lot n°3 est composé d'un "studio" et qu'ils ont été acquis en 1971 par son père, qui les avaient donnés à bail commercial le 9 mars 1972 puis le 15 décembre 1981 en indiquant que le lot n°3 correspondait à une "chambre" ; que l'acte d'acquisition des lots n°2 et 3 par M. T... V..., auteur de M. D... V..., du 4 février 1971, désigne le lot n°3 comme un "studio" ; que, s'il résulte de ces documents qu'à une date approchant 1970, le lot litigieux était désigné dans les actes de transmission comme une chambre ou un studio, il n'est pas pour autant établi qu'en 1970 ce lot était affecté à un tel usage, alors que le rapport d'enquête de la direction du logement et de l'habitat de la Ville du 27 avril 2015 relève que le local est constitué d'une pièce d'environ 13m², utilisée en réserve et chambre froide du restaurant du rez de chaussée et précise : "Il convient de signaler que cette pièce exiguë et dépourvue de commodités offre peu d'intérêt pour l'habitation" ; qu'en outre, les divers baux et cessions de fonds de commerce successifs ne sont pas des baux mixtes mais ont été contractés uniquement pour un usage commercial ; qu'il se déduit de ce qui précède que la Ville de Paris ne rapporte pas la preuve qui lui incombe que le lot n°3 était affecté à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'« en l'espèce, la Ville de Paris produit une déclaration H2 relative à la révision des évaluations servant de base à certains impôts directs locaux et portant sur l'immeuble litigieux ; que cependant, cette déclaration est biffée sur toute sa diagonale avec une mention "annulée" ; qu'elle est en outre datée du 8 février 1972 ; qu'il n'a été donné aucune explication sur la raison d'une telle mention qui est de nature à faire perdre à cette pièce toute valeur probante ; que le premier bail produit, en date du 9 mars 1972, mentionne un usage commercial et ne prévoit pas une occupation d'habitation de la chambre au 1er étage ; que la seule indication dans une assignation du 30 janvier 2017 que le local du premier étage n'était pas à « usage commercial » est insuffisante pour déterminer un usage antérieur au 1^{er} janvier 1970 ; que dès lors, la Ville de Paris ne rapporte pas la preuve qui lui incombe » ;

ALORS QUE, à supposer que chacun des indices mis en avant par la VILLE DE PARIS n'ait pas été suffisamment probant, de toute façon les juges du fond devaient se livrer à une analyse groupée de ces indices pour déterminer si, se corroborant les uns les autres, les indices en cause ne permettaient pas d'établir une affectation à l'habitation à la date du 1er janvier 1970 ; qu'à ce titre, ils devaient procéder à un examen groupé des indices suivants : mentions du règlement de copropriété, mentions de l'acte de vente du 4 février 1971 relative aux déclarations faite à l'administration, mentions de la déclaration « H » du 8 février 1972 concernant le lot n°3 et mentions de la déclaration récapitulative « R » du 21 octobre 1970 ; que faute d'avoir procédé à cette analyse groupée, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L.631-7 du code de la construction et de l'habitation.