

CIV. 3

RM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 septembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 588 F-D

Pourvoi n° X 22-21.797

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 SEPTEMBRE 2023

La Ville de Paris, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville et dont la direction des affaires juridiques est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° X 22-21.797 contre l'arrêt rendu le 15 septembre 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [S] [C], domiciliée [Adresse 2],

2°/ à Mme [Z] [C], domiciliée [Adresse 1],

3°/ à Mme [I] [C], épouse [F], domiciliée [Adresse 4],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de Paris, de la SCP Spinosi, avocat de Mmes [S], [Z] et [I] [C], après débats en l'audience publique du 20 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 septembre 2022, RG n° 21/22522), la Ville de Paris a assigné devant le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés, sur le fondement des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, Mmes [S], [Z] et [I] [C], propriétaires d'un local à usage d'habitation situé à Paris, afin de les voir condamner au paiement d'une amende civile, pour en avoir changé l'usage en le louant de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

2. La Ville de Paris fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que tout local est réputé avoir l'usage pour lequel il était affecté au 1er janvier 1970 ; que cette affectation se prouve par tous moyens ; que la date du 1er janvier 1970 a été retenue afin de faciliter la preuve de l'usage dans la mesure où, dans le cadre de la révision quinquennale des évaluations foncières du 1er janvier 1970, des déclarations devaient être souscrites, permettant de démontrer cet usage à la date de référence ; qu'en application du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, ces déclarations pouvaient être établies jusqu'au 31 mai 1970 pour les communes de moins de 5 000 habitants et jusqu'au 15 octobre 1970 pour les autres communes, sachant que les formulaires réglementaires sont issus d'un arrêté du 6 mars 1970 ; que dans ces conditions, une déclaration modèle H2 remplie postérieurement au 1er janvier 1970 mais avant la date limite de dépôt et mentionnant que le bien est occupé par un usufruitier démontre l'usage d'habitation du bien à la date de référence ; qu'au cas d'espèce, la Ville de Paris produisait une déclaration modèle H2 établie le 6 octobre 1970 et indiquant que le bien était occupé par l'usufruitier ; qu'en retenant que cette déclaration ne permettait pas d'établir que le bien était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, la cour d'appel a violé les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble les articles 38, 39 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, l'arrêté du 6 mars 1970 et l'article 1353 du code civil ;

2°/ qu'à tout le moins, la production d'une déclaration modèle H2 remplie postérieurement au 1er janvier 1970 mais avant la date limite de dépôt et mentionnant que le bien est occupé par son propriétaire fait présumer un usage d'habitation à la date du 1er janvier 1970 ; qu'en retenant que la déclaration modèle H2 établie le 6 octobre 1970 et indiquant que le bien était occupé par l'usufruitier ne permettait pas d'établir que le bien était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, quand aucun élément ne démontrait qu'il aurait eu un autre usage à cette date, la cour d'appel a violé les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, ensemble les articles 38, 39 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, l'arrêté du 6 mars 1970 et les articles 1353 et 1354 du code civil. »

Réponse de la Cour

3. Les déclarations souscrites par les redevables de la contribution foncière des propriétés bâties, en application du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969, comportant les renseignements utiles à l'évaluation de leur propriété à la date de leur souscription, la seule mention, sur une déclaration remplie postérieurement au 1er janvier 1970, d'une

occupation d'un local par son usufruitier, ne permet pas d'en établir l'usage à cette date ni de le faire présumer, en sorte qu'elle est inopérante pour prouver qu'il était affecté, à cette date, à un usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

4. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Ville de Paris aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Ville de Paris et la condamne à payer à Mmes [S], [Z] et [I] [C] la somme globale 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 sept septembre deux mille vingt-trois.