

11 janvier 2024

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-21.126

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2024:C300005

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 - Preuve - Déclaration de la contribution foncière des propriétés bâties postérieure au 1er janvier 1970 - Conditions - Détermination

La fiche modèle R renseignée par les redevables de la contribution foncière ayant pour objet de décrire la situation de l'immeuble à la date de sa souscription, les mentions apposées sur un formulaire souscrit après le 1er janvier 1970 sont inopérantes pour en établir l'usage d'habitation à cette date

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 janvier 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 5 FS-B

Pourvoi n° T 22-21.126

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 11 JANVIER 2024

La Ville de [Localité 5], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'Hôtel de ville, direction des affaires juridiques, [Adresse 1], a formé le pourvoi n° T 22-21.126 contre l'arrêt rendu le 30 juin 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [D] [T], domicilié [Adresse 4],

2°/ à la société Senedec, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs 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 [Localité 5], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Senedec, de Me Isabelle Galy, avocat de M. [T], après débats en l'audience publique du 21 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Aubac, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 juin 2022), la Ville de [Localité 5] 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, la société civile immobilière Senedec, propriétaire d'un local à usage d'habitation situé à [Localité 5], et M. [T], son locataire, afin de les voir condamnés 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.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Motivation

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le moyen, pris en ses troisième à cinquième branches

Enoncé du moyen

3. La Ville de [Localité 5] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 3°/ 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 R remplie postérieurement au 1er janvier 1970 mais avant la date limite de dépôt et mentionnant que le bien est à usage d'habitation démontre cet usage à la date de référence ; qu'au cas d'espèce, la Ville de [Localité 5] produisait une déclaration modèle R établie le 9 octobre 1970 et indiquant que les locaux, situés au cinquième étage, de la réunion desquels est issu l'appartement litigieux, étaient des pièces de service ; 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 37, 38, 39 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 et l'arrêté du 6 mars 1970 ;

4°/ qu'à tout le moins, la production d'une déclaration modèle R remplie postérieurement au 1er janvier 1970 mais avant la date limite de dépôt et mentionnant que le bien est à usage d'habitation fait présumer un tel usage à la date du 1er janvier 1970 ; qu'en retenant que la déclaration modèle R établie le 9 octobre 1970 et indiquant que les locaux, situés au cinquième étage, de la réunion desquels est issu l'appartement litigieux, étaient des pièces de service 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 37, 38, 39 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 et l'arrêté du 6 mars 1970 et l'article 1354 du code civil ;

5°/ que la déclaration récapitulative modèle R du 9 octobre 1970 mentionne, s'agissant de l'immeuble sis [Adresse 3], sous une rubrique intitulée "autres locaux ou biens", quatre locaux situés au rez-de-chaussée, à l'entresol et au premier étage, correspondant aux locaux de la société Monoprix et à la loge du concierge, sous une rubrique intitulée "Pièces indépendantes ou chambres de bonne", les locaux situés au cinquième étage non visés au titre des logements ou appartements ; qu'en retenant que "la fiche modèle R produite par la ville de [Localité 5] datée du 9 octobre 1970 se borne à indiquer que l'immeuble sis [Adresse 3] comporte 26 biens ayant fait l'objet d'une déclaration H2, sans apporter davantage de précision", la cour d'appel a violé l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. Selon l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve.
5. Il en résulte que la preuve que le local a été affecté à un usage d'habitation postérieurement à cette date est inopérante (3e Civ., 28 mai 2020, pourvoi n° 18-26.366, publié).
6. Il résulte, en outre, des articles 38 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969 que les déclarations souscrites par les redevables de la contribution foncière, établies sur des formules spéciales fournies par l'administration, comportent les renseignements utiles à l'évaluation de chaque propriété ou fraction de propriété à la date de leur souscription, de sorte qu'une déclaration remplie postérieurement au 1er janvier 1970 ne permet pas d'en établir l'usage à cette date, ni de le faire présumer (3e Civ., 7 septembre 2023, pourvoi n° 22-18.101, publié), sauf mention de la location du bien et du montant du loyer en vigueur au 1er janvier 1970.
7. La cour d'appel a relevé, à bon droit, que la fiche modèle R avait pour seul objet de décrire la situation de l'immeuble à la date de sa souscription, le 9 octobre 1970, ce seul élément ne permettant pas de déduire l'usage des lieux au 1er janvier 1970.
8. Appréciant la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, elle a, sans dénaturation, souverainement retenu que les pièces produites par la Ville de [Localité 5] ne permettaient ni d'établir que le local litigieux était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, ni qu'il avait ultérieurement donné lieu à des travaux ayant pour effet de lui conférer, en droit, un usage d'habitation.
9. Elle en a exactement déduit que la Ville de [Localité 5] ne pouvait se prévaloir d'un changement d'usage illicite au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.
10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Ville de [Localité 5] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Ville de [Localité 5] et la condamne à payer à M. [T] et à la société Senedec la somme de 3 000 euros chacun ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze janvier deux mille vingt-quatre.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris a2
30 juin 2022 (n°21/21362)

Textes **appliqués**

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

Articles 38 et 40 du décret n° 69-1076 du 28 novembre 1969.

Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 7 septembre 2023, pourvoi n° 22-18.101, Bull., (rejet).

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 11-01-2024
- Cour d'appel de Paris A2 30-06-2022