RÉSUMÉ :

L'affectation au 1er janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur

Texte intégral

Cassation
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300487
Formation de diffusion : FS B
numéros de diffusion : 487

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 16 octobre 2025

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 487 FS-B

Pourvoi n° Q 24-13.058

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 16 OCTOBRE 2025

La Ville de [Localité 3] représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité [Adresse 4], et dont la direction des affaires juridiques est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Q 24-13.058 contre l'arrêt rendu le 26 janvier 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [L] [H], domicilié [Adresse 5],

2°/ à la société Thop LHK Management, société de droit étranger, dont le siège est [Adresse 2] (Royaume-Uni),

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, conseillère référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Ville de [Localité 3], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [H], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 2 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Gallet, conseillère référendaire rapporteure, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers,

Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière 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 présidente 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, 26 janvier 2023), la Ville de [Localité 3] a assigné M. [H] et la société Thop Lhk Management, respectivement propriétaire et locataire d'un appartement situé à [Localité 3], devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, afin de les voir condamner chacun au paiement d'une amende civile, pour l'avoir loué de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

2. La Ville de [Localité 3] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ; que lorsque la preuve d'un tel usage d'habitation à la date de référence est rapportée, la circonstance que le bien ne puisse être considéré comme habitable au regard de critères réglementaires n'est pas de nature à remettre en cause son usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; que par ailleurs, un local affecté à un usage d'habitation à la date de référence ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier ; que pour rejeter les demandes de la Ville de [Localité 3], l'arrêt retient que le local litigieux est issu de la fusion de deux lots, un local porte D et un local porte F, que s'agissant du local porte D, la preuve d'un usage d'habitation n'est pas rapportée, que le local porte F, qui faisait l'objet d'un bail d'habitation au 1er janvier 1970, était à

usage d'habitation à cette date mais que la preuve de l'usage d'habitation d'un bien d'une surface non habitable, puisqu'inférieure à 9 m², ne suffit pas à donner au local résultant de la fusion des deux lots précités un usage d'habitation au 1er janvier 1970 ; qu'en statuant ainsi par des motifs impropres tirés de l'habitabilité du local porte F, quand il résulte de ses constatations que ce local était affecté à un usage d'habitation à la date de référence, de sorte que le local litigieux était pour partie composé d'un local affecté à l'usage d'habitation à la date de référence et que sa location pour de courtes durées constituait un changement d'usage et était soumise à autorisation pour le lot concerné, la cour d'appel a violé les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 :

3. Selon le premier de ces textes, dans certaines communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

4. Selon le second, toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé.

5. L'affectation au 1er janvier 1970 du local à un usage d'habitation s'entend de l'affectation effective à un tel usage du local à cette date, peu important l'irrespect éventuel de normes de décence et d'habitabilité alors en vigueur.

6. En outre, un local affecté à un usage d'habitation au 1er janvier 1970 ne perd pas cet usage lorsqu'il est ultérieurement réuni avec un autre local, quel que soit l'usage de ce dernier (3e Civ., 13 juin 2024, pourvoi n° 23-11.053, publié).

7. Pour rejeter les demandes de la Ville de [Localité 3], l'arrêt retient que l'appartement litigieux est issu de la réunion de deux lots, dont l'un, porte D, d'une surface de 25 mètres carrés, était occupé au 1er janvier 1970 par la société le Select bar avec un loyer compris dans son bail commercial, sans qu'il soit établi un usage d'habitation de cette surface, et l'autre, porte F, consistait en un appartement, d'une surface de 6 mètres carrés, qui faisait l'objet d'un bail d'habitation au moins au 1er janvier 1970, et qui était donc à usage d'habitation à cette date, mais que la preuve de l'usage d'habitation d'un bien d'une surface non habitable puisqu'inférieure à 9 mètres carrés ne suffit pas à donner au local, résultant de la réunion de ces deux locaux, un usage d'habitation au 1er janvier 1970.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 janvier 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. [H] et la société Thop LHK Management aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [H] et le condamne, in solidum avec la société Thop LHK Management, à payer à la Ville de [Localité 3] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize octobre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel Paris A2 2023-01-26 (Cassation)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.