

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 juin 2017

N° de pourvoi: 16-17.946

ECLI:FR:CCASS:2017:C300728

Publié au bulletin

Rejet

M. Louvel (premier président), président

SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 juin 2015), que, le 1er mars 2004, MM. Louis, Hugues, Pierre, Emmanuel, Ludovic, Stanislas, Philippe, Charles et Roland X...et Mmes Solange, Claire, Marie, Catherine et Anne X... (les consorts X...) ont renouvelé, pour une durée de neuf ans, un bail initialement conclu le 1er janvier 1978 et portant sur des locaux à usage de cabinet d'avocat ; que, le 29 mars 2012, ils ont délivré à MM. Y..., Z..., A..., B..., C..., Mmes D...et E..., la société civile professionnelle Ribadeau-Dumas-Cheminade-Hudellet et l'association Sarrut avocats (les locataires initiaux) un congé à effet du 30 septembre 2012 ; que, le 26 juillet 2012, ils ont consenti à la société Kams et à Mme G...un bail professionnel portant sur les mêmes locaux ; que, les lieux n'ayant pas été libérés à l'issue du congé, les consorts X... ont assigné les locataires initiaux en expulsion et en dommages et intérêts ; qu'ils ont appelé à l'instance la société Cabinet H..., agent immobilier, ainsi que la société Kams et Mme G...; que les locataires initiaux ont soulevé la nullité du bail du 26 juillet 2012 pour non-respect des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de prononcer la nullité du bail du 26 juillet 2012, alors, selon le moyen, qu'aucune autorisation n'est nécessaire pour le passage en locaux à usage entièrement professionnel de locaux qui étaient, au 1er janvier 1970, à usage majoritairement professionnel et minoritairement d'habitation ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que les locaux donnés à bail professionnel à la société Kams et à

Mme G...étaient, le 1er janvier 1970, majoritairement destinés à l'exercice professionnel, ce dont il résultait qu'ils pouvaient, sans autorisation, être utilisés à usage exclusivement professionnel, a néanmoins jugé, pour annuler le bail, que l'autorisation de transfert d'usage des locaux faisait défaut, a violé l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu que les locaux d'un bail mixte d'habitation et professionnel sont soumis aux dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; qu'ayant relevé que les locaux donnés à bail étaient, au 1er janvier 1970, affectés partiellement à un usage d'habitation, retenu, exactement, que l'importance respective des surfaces consacrées à l'usage d'habitation et à l'usage professionnel était indifférente à l'application du texte précité et constaté que les bailleurs ne justifiaient pas avoir obtenu l'autorisation d'affecter la totalité des lieux à un usage professionnel, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que le bail du 26 juillet 2012 devait être annulé ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de dommages-intérêts ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par des motifs non critiqués, que les consorts X... ne démontraient pas le préjudice né de la non-restitution des lieux et qu'il ne pouvait être reproché aux locataires d'avoir mis en œuvre les moyens légaux dont ils disposaient alors que l'enjeu du litige était important pour leur identité professionnelle auprès de leur clientèle qui les connaissait à cette adresse depuis 1978, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Les consorts X... font grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé le bail professionnel signé le 26 juillet 2012 entre eux et la Selarl Kams et Me G..., portant sur les locaux situés au troisième étage de l'immeuble sis ...;

AUX MOTIFS QU'en application des articles L. 631-7 et L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, une autorisation administrative est, à peine de nullité, préalablement requise au changement de destination d'un immeuble à usage d'habitation à Paris ; qu'une telle autorisation n'a toutefois lieu d'être que si les locaux étaient à usage d'habitation à la date du 1er janvier 1970, date de référence prévue par la loi ; qu'il importe donc de déterminer si les locaux, objet du litige, étaient ou non à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; qu'avant d'être donnés à bail en 1978 au Cabinet SARRUT, les locaux étaient loués à Monsieur I... , puis à Madame I... , l'un et l'autre conseil juridique ; qu'un engagement de location a été signé le 1er avril 1953 pour cet appartement entre Monsieur H..., agissant en qualité d'administrateur de Madame X..., et Monsieur Robert I... ; que les locaux sont ainsi désignés : " Un appartement sis au 3ème étage se composant de vestibule-grand salon-salle à manger-chambres-diverses pièces professionnelles – cuisine-salle des gens-3 salles de bains-3 wc 2 toilettes, débarras-3 chambres de domestiques-2 caves ", et que le contrat stipule que " La présente location est faite aux conditions ordinaires et de droit telles qu'exprimées au Code civil, articles 1714 et suivants, ainsi qu'aux charges, clauses et conditions particulières que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir savoir (...) 3° D'habiter bourgeoisement et pour l'exercice de sa profession de Conseil Juridique et non autrement les lieux loués (...) " ; que le bail précise qu'au départ du locataire, le local redeviendra exclusivement bourgeois ; qu'à la suite du décès de Monsieur I... , un nouvel engagement de location pour ce même appartement a été signé le 1er avril 1958 au profit de sa veuve, Madame Yvonne J...veuve I..., la désignation de l'immeuble et les conditions d'occupation étant reprises à l'identique du bail du 1er avril 1953 ; que Madame I... était toujours locataire des ces locaux à la date du 1er janvier 1970, et que l'appartement de très grande superficie était donc à usage mixte d'habitation et professionnel ; qu'il n'est pas contesté que Monsieur I... , puis son épouse, ont exercé dans ces locaux jusqu'à la fin de leurs relations contractuelles avec les propriétaires en 1978, et en tous les cas en 1970, une activité professionnelle de conseil juridique, bénéficiant des autorisations nécessaires en fonction de la réglementation alors en vigueur ; que l'en-tête des engagements de location indique que Monsieur I... , puis son épouse se sont successivement déclarés domiciliés dans les lieux loués ; que si dans les courriers datés des 30 mai 1968, 28 et 29 octobre 1968 et le 12 novembre 1968, échangés entre Monsieur H..., administrateur des biens de la famille X..., et Madame I... , ou son conseil au sujet de l'évaluation du loyer, il est réaffirmé l'utilisation professionnelle des locaux, pour autant cette utilisation professionnelle, incontestable, n'est pas exclusive d'une utilisation d'habitation, alors que la configuration des locaux, telle qu'elle ressort des descriptions figurant dans les baux de 1958 et de 1978, est compatible également avec un usage d'habitation : deux entrées, une salle de bains, plusieurs WC, une cuisine, de

nombreuses pièces ; que les relevés des annuaires téléphoniques par rues pour les années 1968, 1970, 1972, 1974, 1976 et 1978 ne permettent pas davantage de caractériser un usage exclusivement professionnel puisqu'ils font apparaître au ...deux lignes téléphoniques sous la rubrique " l... conseil juridique " et une autre ligne téléphonique au nom de " l... Y " ; que d'ailleurs, aucun autre domicile personnel de cette locataire n'est invoqué par les appelants ; que la déclaration H2 pour la révision foncière de 1970, destinée à réviser les évaluations servant de base aux impôts directs des " locaux d'habitation et à usage professionnel " mentionne que 80 m² du logement sont affectés exclusivement à l'habitation et 380 m² sont à usage professionnel ; qu'il résulte de ces éléments que l'usage des locaux n'était pas exclusivement professionnel au 1er janvier 1970, mais qu'ils permettent d'établir uniquement que l'utilisation était majoritairement destinée à l'exercice de la profession de conseil juridique ; que les consorts X... faisant valoir que les locaux étant affectés au 1er janvier 1970 à un usage mixte, et non à un usage d'habitation uniquement, soutiennent que le bail professionnel, conclu le 26 juillet 2012, n'encourt pas la nullité d'ordre public prévue par l'alinéa 5 de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; qu'ils considèrent que l'affectation professionnelle à 83 % l'emporte sur l'affectation à usage d'habitation tout à fait minoritaire ; que l'article L. 631-7 définit le local d'habitation ainsi : " Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location de l'article L. 632-1 " ; que si le texte n'évoque pas expressément les baux à usage mixte professionnel et d'habitation, le critère n'en reste pas moins, pour l'application de ce texte, les deux usages possibles du bien, l'habitation ou la non habitation, et que la définition dans cet article de certains types de logements particuliers pour les englober dans les locaux destinés à l'habitation n'est pas exclusive, l'article L. 631-7 donnant une définition très large de locaux destinés à l'habitation : " toutes catégories de logements et leurs annexes " ; que les consorts X... ne sont pas fondés à prétendre que l'affectation professionnelle à hauteur de 83 % l'emporte sur l'affectation à usage d'habitation tout à fait minoritaire, et que l'accessoire suivant le principal, le local loué doit être réputé professionnel sur le tout ; qu'en effet, l'usage majoritairement professionnel ne fait pas pour autant disparaître l'usage d'habitation, qui existait au 1er janvier 1970, par Madame l... qui était domiciliée personnellement ..., et que l'importance respective des surfaces consacrées à l'usage d'habitation et de celles consacrées à l'usage professionnel et celle consacrée à l'usage d'habitation est indifférente ; que l'article L. 637-1 du code de la construction et de l'habitation ne restreint pas la définition des locaux destinés à l'habitation, et ne pose aucune condition relative à la surface destinée à l'usage d'habitation dont la qualification du bail, portant sur l'intégralité des locaux et indivisible, ne peut donc dépendre ; que c'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré que la réglementation d'ordre public en matière de changement de destination d'un local d'habitation devait s'appliquer ; que d'ailleurs, la consultation du Professeur K...relative à l'application de l'article L. 631-7 des locaux situés ..., sur laquelle les appelants se fondent, après avoir relevé que l'appartement ne peut donc être considéré aujourd'hui comme étant totalement à usage d'habitation au regard tant de la circulaire d'application du texte que de la jurisprudence, que, dès lors, seule l'affectation de la partie restant à l'usage d'habitation à un autre usage, en l'occurrence des bureaux, nécessitait une autorisation conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, et conclut que "... dans la mesure où le bail consenti est un bail exclusivement professionnel alors qu'il porte sur des locaux mixtes, il ne respecte pas les dispositions de l'article de l'article L. 631-7 et encoure une nullité globale pour la totalité de ses dispositions ", préconisant que " les locaux puissent être donnés à bail mixte, dès lors que serait respectée, dans le bail, la proportion de locaux professionnels et de locaux d'habitation existant au 1er janvier 1970 " ; qu'à

défaut pour les bailleurs de justifier de l'existence d'une autorisation de transfert d'usage des locaux, préalable à la signature du bail professionnel qu'ils ont conclu le 26 juillet 2012 avec Maître G...et la SELARL KAMS, le jugement sera confirmé en ce qu'il a annulé ce bail ;

ALORS QUE, en tout état de cause, aucune autorisation n'est nécessaire pour le passage en locaux à usage entièrement professionnel de locaux qui était, au 1er janvier 1970, à usage majoritairement professionnel et minoritairement d'habitation ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que les locaux donnés à bail professionnel à la société Kams et à Me G...étaient, le 1er janvier 1970, majoritairement destinés à l'exercice professionnel, ce dont il résultait qu'ils pouvaient, sans autorisation, être utilisés à usage exclusivement professionnel, a néanmoins jugé, pour annuler le bail, que l'autorisation de transfert d'usage des locaux faisait défaut, a violé l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Les consorts X... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leur demande indemnitaire formée à l'encontre de Me Y..., Reynaud, A..., Ghesquières et Doithier D...;

AUX MOTIFS QU'à la suite de la délivrance du congé, le 29 mars 2012, les preneurs ont, par le biais du Cabinet SARRUT, engagé des négociations avec les consorts X... et leur avocat, pour rechercher un accord sur les conditions d'un renouvellement du bail, ainsi que les y invitait in fine ce congé ; qu'après s'être rencontrés à au moins deux reprises le 21 mars et le 15 mai 2012, bailleurs et locataires ont échangé divers courriers entre les 29 mai et le 26 juillet 2012, date de la signature du bail avec la SELARL KAMS, et Maître G..., les consorts X... subordonnant la signature d'un nouveau bail à une augmentation du loyer, mais également à la renonciation aux conventions de cabinets groupés prévues dans le bail du 1er mars 2004 ; qu'il ressort, tant de la signature du bail avec des avocats tiers le 26 juillet 2012, que de la lettre adressée par le conseil des consorts X... au Cabinet SARRUT le 30 juillet 2012, que ce sont les propriétaires qui ont définitivement mis fin aux pourparlers ; que Me L..., s'exprimant au nom des consorts X... dans un courrier officiel du 30 juillet 2012, écrivait en ces termes au cabinet SARRUT : " Votre souhait exprimé de soumettre à la signature d'un nouveau bail au maintien de l'ensemble des conditions du bail en cours est inacceptable pour eux comme cela vous a déjà été exprimé verbalement lors de votre rendez-vous avec eux le 15 mai 2012 et par écrit notamment dans ma télécopie du 9 juillet 2012. Dans ces conditions, ils considèrent que vous n'avez pas tenu compte de leur position alors qu'eux mêmes ont fait un effort sur la question du loyer de sorte que vous avez par votre choix mis fin aux discussions en cours " ; que ce grief n'est pas fondé ; que si Maître M...n'a pas contesté avoir attendu pour remettre à leurs destinataires les congés délivrés par les bailleurs à l'ensemble des occupants, alors qu'en sa qualité de professionnel du droit, il ne pouvait qu'être averti de l'importance d'un tel acte, pour autant, il n'est pas établi que le retard de la remise de l'acte ait occasionné un préjudice personnel aux consorts X... qui ont pu, avant la prise d'effet du congé, négocier et conclure un nouveau bail avec une partie des avocats destinataires de ce congé, Maître G...et la SELARL KAMS, et alors que les consorts X... ont toujours considéré Maître M...comme étant le seul bénéficiaire du bail, la notification du congé ayant été faite à l'attention de Jean M..., titulaire du bail, le congé précisant que la notification à l'attention

des trois autres associés de SARRUT AVOCATS et de l'ensemble des personnes physiques et morales ayant contracté une convention de cabinets groupés avec SARRUT AVOCAT était faite " par prudence " ; que le fait d'avoir pris attache avec la mairie de PARIS pour savoir ce qu'il en était de la destination des locaux, et de faire prévaloir l'usage professionnel est certes source de difficultés pour les consorts X..., mais ce moyen n'est pas illégitime puisqu'il repose sur une règle d'ordre public, qu'il y a été fait droit, et que le Cabinet SARRUT avait tout intérêt à voir retenir l'usage d'habitation compte tenu de l'autorisation personnelle dont disposait l'un de ses associés et de la possibilité de transfert d'affectation qui en découlait ; que les consorts X... ne démontrent pas davantage le préjudice né de la non restitution des lieux ; qu'en effet, s'il résulte du constat d'huissier du 1er octobre 2012 que " aucune clé n'est restituée spontanément " par la société SARRUT AVOCAT, pour autant il n'est pas justifié d'aucun maintien dans les lieux postérieurement à cette date, ni d'aucune difficulté particulière pour l'entrée dans les lieux des bénéficiaires du bail professionnel du 26 juillet 2012, alors que par courrier en date du 18 septembre 2012, le conseil des bailleurs indiquait au Cabinet SARRUT une possibilité d'entente pour la date de libération des locaux : " En ce qui concerne votre départ, les nouveaux locataires vont prendre contact avec vous pour convenir des conditions dans les quelles vous pourrez rester présents dans les locaux le temps pour vous de retrouver de nouveaux locaux " ; qu'il n'est d'ailleurs pas justifié dans le cadre de la présente procédure de l'identité des occupants actuels des lieux loués, dont il n'est pas justifié, ni même allégué qu'ils soient inoccupés ; que les consorts X... ne sont pas fondés en leur demande de dommages et intérêts pour les autres griefs, " appel intempestif et de mauvaise foi du jugement rendu par le Tribunal de grande instance de Chartres, non règlement des condamnations au titre de l'article 700 du Code de procédure civile dilatoire résultant de l'ordonnance du conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Versailles, demande de sursis à statuer non fondée et dilatoire ", qui ne traduisent aucun comportement fautif, s'agissant de moyens et de recours légaux, et alors qu'ils ne justifient d'aucun préjudice en résultant, de même qu'ils ne sont pas fondés à invoquer des menaces-plainte à l'Ordre des avocats-exercées à l'encontre de leur conseil, et dont ils n'ont pas été directement victimes ; que, s'agissant du non paiement des condamnations au titre de l'article 700, ils ne démontrent aucun autre préjudice que celui résultant de cet impayé pour lequel ils disposent d'un titre ; que, s'agissant de la stratégie de défense adoptée par les membres du Cabinet SARRUT pour gagner du temps, il ne peut cependant leur être fait grief, fussent-ils des professionnels du droit, d'avoir mis en oeuvre les moyens légaux dont ils disposaient, alors que le congé qui leur avait été délivré les contraignait à quitter les locaux, que l'enjeu était donc d'importance, leur identité professionnelle auprès de la clientèle risquant d'être remise en cause, le Cabinet SARRUT étant locataire depuis 1978, et alors que de leur côté, les consorts X... ont, ainsi que le relève avec pertinence le premier juge, mis en oeuvre les moyens procéduraux pour contrer cette stratégie en ayant recours à une procédure d'urgence, laquelle, à défaut de déboucher sur un jugement à jour fixe, a permis aux consorts X... d'obtenir une décision dans des délais raisonnables au regard de la nature du dossier ; que cette stratégie de défense ne révèle aucun comportement déloyal ou dilatoire, ni aucune mauvaise foi caractérisée, pour contraindre les bailleurs à les conserver comme locataires, alors que la contestation par les associés du Cabinet SARRUT AVOCAT tant du congé qui leur avait été délivré, que du bail professionnel conclu par les bailleurs avec d'autres bénéficiaires, d'une part, était en partie justifiée, et d'autre part, ne présente aucun caractère abusif, alors qu'à ce stade de la procédure, les bailleurs s'abstiennent de justifier de la situation des lieux loués ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande de dommages et intérêts ;

1°) ALORS QUE la résistance du preneur à son éviction dégénère en abus lorsqu'il agit ou résiste avec une particulière mauvaise foi ; que la cour d'appel qui, après avoir constaté que Me Y..., professionnel du droit, n'avait pas immédiatement remis aux destinataires le congé délivré par les consorts X..., que les lieux loués n'avaient pas été spontanément restitués et que la stratégie de défense mise en oeuvre par les locataires congédiés était destinée à « gagner du temps », ce dont il résultait que ces professionnels avertis, qui ne pouvaient qu'avoir conscience de la vacuité de leur stratégie, avaient agi avec une particulière mauvaise foi qui devait être sanctionnée, a néanmoins écarté l'existence d'un abus, a violé l'article 1382 du code civil ;

2°) ALORS QU'en se fondant encore, pour écarter les griefs des consorts X... relatifs à l'appel intempestif contre le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Chartres et la demande dilatoire de sursis à statuer, sur la circonstance inopérante que ces démarches ne traduisaient pas un comportement fautif puisqu'il s'agissait de moyens et recours légaux, ce qui n'était toutefois pas de nature à exclure un abus dans leur exercice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 25 juin 2015