

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 mai 2012

N° de pourvoi: 11-16.139

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris 1er février 2011), que M. X..., qui avait en 1985 obtenu l'autorisation, après compensation, de transformer l'appartement qu'il louait en local professionnel pour l'exercice de sa profession d'huissier de justice, a cédé sa clientèle à Mme Y..., qui est devenue locataire des locaux, acquis ensuite par une société civile immobilière ; que le 26 février 1998, Mme Y... a demandé une dérogation pour affecter ces locaux à l'usage professionnel ; que cette autorisation lui a été accordée sous conditions ; que les conditions posées n'ayant pas été remplies, la ville de Paris a informé Mme Y... de la nécessité de fournir une compensation, puis a saisi le procureur de la République du tribunal de grande instance de Paris pour obtenir, sur le fondement des articles L. 631-7 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, la fixation d'une amende et pour que soit ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de la condamner à une amende de 25 000 euros et d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation, dans un délai d'un an, sous astreinte, passé ce délai, de 100 euros par jour et par mètre carré utile alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'article 29 II de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, les autorisations définitives de changement d'usage de locaux accordées, moyennant compensation effective, avant l'entrée en vigueur du texte, soit le 10 juin 2005, sont, à compter de cette date, attachées au local et non à la personne ; que la cour d'appel a expressément relevé que les locaux situés ... 1er, occupés sans discontinuité par M. X... puis par son successeur, Mme Y..., à qui il a cédé sa clientèle, a fait l'objet, le 27 février 1985, d'une autorisation définitive de

changement d'usage à titre professionnel moyennant le versement d'une compensation ; qu'en relevant, pour condamner Mme Y... à paiement d'une amende et ordonner le retour à l'habitation des locaux qu'elle occupe professionnellement, que l'autorisation délivrée à M. X... lui était personnelle, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 29 II de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, ensemble les articles L. 631-7-1 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a exactement retenu que l'autorisation donnée à M. X... le 27 février 1985, qui avait un caractère personnel, avait pris fin avec le départ de son titulaire et que Mme Y... ne pouvait se prévaloir de cette autorisation et ne bénéficiait, à la date d'entrée en vigueur de l'article 29 de l'ordonnance du 8 juin 2005 d'aucune dérogation personnelle, en a justement déduit que les mesures prévues par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation devaient être appliquées à son encontre ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné Me Y... à une amende de 25.000 € et d'AVOIR ordonné le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation sis ... 1er, dans un délai d'un an et ce sous astreinte, passé ce délai, de 100 € par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, à autorisation préalable ; que l'article L. 651-2 du même code dispose que 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 de 25.000 €, que cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé, le produit en étant intégralement versé à l'agence nationale de l'habitat, que le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux

transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe, qu'à l'expiration de celui-ci il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1.000 € par jour de retard et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés et que passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution de travaux nécessaires ; qu'en l'espèce, Me Y... n'a jamais personnellement obtenu l'autorisation de changer l'usage des locaux destinés à l'habitation qu'elle occupe cependant à titre professionnel ... 1er ; que, certes, son prédécesseur dans les lieux, à qui elle a racheté sa clientèle, avait obtenu une autorisation en ce sens le 27 février 1985 moyennant compensation financière ; que cette autorisation lui était cependant personnelle ; qu'en effet, avant même l'adoption des dispositions de la loi du 23 décembre 1986 qui a complété celles de l'article L. 631-7 en indiquant expressément que les dérogations et autorisations étaient accordées à titre personnel, les autorisations de changement d'affectation s'attachaient à la personne et non au local ainsi que le confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat ; que l'article 29 de l'ordonnance du 8 juin 2005 a par la suite prévu que les autorisations définitives données en vertu de l'article L. 631-7 avant son entrée en vigueur et qui avaient donné lieu à compensation effective étaient attachées à compter de son entrée en vigueur au local et non à la personne ; que Me Y... ne disposait cependant pas à cette date d'une autorisation personnelle définitive ; qu'elle ne peut se prévaloir de l'autorisation personnelle donnée à Me X... ; que celle-ci a en effet pris fin avec le départ de son titulaire et n'a pu prendre ultérieurement un caractère réel ; que Me Y... a bien enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ; qu'il y a lieu en conséquence d'infirmier l'ordonnance entreprise, de prononcer à son encontre une amende de 25.000 €, d'ordonner le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai d'un an et ce sous astreinte, passé ce délai, qu'il convient de modérer, eu égard aux circonstances du litige et à la demande d'autorisation en cours, à 100 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés ;

ALORS QU'aux termes de l'article 29 II de l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, les autorisations définitives de changement d'usage de locaux accordées, moyennant compensation effective, avant l'entrée en vigueur du texte, soit le 10 juin 2005, sont, à compter de cette date, attachées au local et non à la personne ; que la Cour d'appel a expressément relevé que les locaux situés ... 1er, occupés sans discontinuité par Me X... puis par son successeur Me Y... à qui il a cédé sa clientèle, a fait l'objet, le 27 février 1985, d'une autorisation définitive de changement d'usage à titre professionnel moyennant le versement d'une compensation ; qu'en relevant, pour condamner Me Y... à paiement d'une amende et ordonner le retour à l'habitation des locaux qu'elle occupe professionnellement, que l'autorisation délivrée à Me X... lui était personnelle, la Cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 29 II de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, ensemble les articles L. 631-7-1 et L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 1 février 2011

Textes appliqués :

· Cour d'appel de Paris, 1 février 2011, 10/13565

