

Arrêt n° 345 du 28 mai 2020 (18-26.366) - Cour de Cassation - Troisième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2020:C300345

Urbanisme, Propriété immobilière

Rejet

Demandeur(s) : Ville de Paris

Défendeur(s) : Mme A... X...

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 octobre 2018), la Ville de Paris a assigné en la forme des référés Mme X..., propriétaire d'un appartement situé à Paris, en paiement d'une amende civile sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, pour avoir donné en location ce local de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage, en contravention avec les dispositions de l'article L. 631-7 du même code.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, ci-après annexé

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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation. Sur le second moyen

Enoncé du moyen

3. La Ville de Paris fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « *que le local doit être considéré comme étant à usage d'habitation, non seulement dans l'hypothèse où il était affecté à l'habitation le 1^{er} janvier 1970, mais également dans l'hypothèse où, postérieurement à cette date, il a été affecté à l'usage d'habitation, sachant que dans cette hypothèse, il est considéré comme étant à usage d'habitation dès qu'il reçoit cette affectation ; qu'en décidant qu'il n'était pas établi que le local ait eu un usage d'habitation quand ils constataient que l'acte de vente du 2 avril 1980 mentionnait expressément que le bien vendu était à usage d'habitation, les juges du fond ont violé l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation.* »

Réponse de la Cour

4. Aux termes de 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 1^{er} janvier 1970.

5. Il en résulte que la preuve que le local a été affecté à un usage d'habitation postérieurement à cette date est inopérante.

6. La cour d'appel, appréciant la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, a retenu, souverainement, que les éléments produits par la Ville de Paris ne permettaient pas d'établir que le local était à usage d'habitation au 1^{er} janvier 1970 et, à bon droit, que la preuve d'un usage d'habitation lors de l'acquisition par Mme X... de son appartement le 2 avril 1980 était inopérante.

7. Elle en a exactement déduit que la Ville de Paris 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.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;