

EDITO

Cher lecteur, chère lectrice,

Les Éditions Dalloz et la Chambre nationale des **commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice)** ont le plaisir de vous adresser le nouveau numéro de la lettre hebdomadaire d'actualité de votre base documentaire Dalloz Huissiers.

Celle-ci présente l'actualité législative, jurisprudentielle et métier sélectionnée depuis Dalloz actualité et la Veille Permanente publiée par les Éditions Législatives.

HUISSIERS DE JUSTICE

PAIEMENT ET MOYENS
DE PAIEMENT**Précision sur les conditions du paiement
par chèque en matière de pari hippique**

Le règlement par chèque n'est admis en matière de paris hippiques que si l'organisme autorisé, en enregistrant les paris, a encaissé préalablement le montant des enjeux correspondants.

Civ. 1^{re}, 13 mars 2019, n° [18-13.856](#) (P+B)

Dans la présente affaire, la Cour de cassation examine la recevabilité du règlement par chèque d'une dette de jeu souscrite en matière de paris hippiques. La réglementation applicable à l'engagement de tels paris oblige, en effet, les organismes de paris autorisés, à encaisser préalablement les montants des enjeux correspondants, lesquels ne peuvent être réglés qu'en espèces et au comptant ou par débit d'un compte ouvert auprès du Pari mutuel urbain (PMU) (Arr. 22 nov. 2017 portant règlement du PMU et sur les hippodromes, Ann., art. 14). Il en résulte que le paiement par chèque est admis dès lors que l'organisme, en enregistrant les paris, a bien encaissé préalablement le montant des enjeux correspondants réglés au comptant.

Remarque : l'arrêté du 13 septembre 1985 portant règlement du PMU et sur les hippodromes, applicable à l'espèce, a été abrogé par l'arrêté du 22 novembre 2017 relatif au règlement du PMU et sur les hippodromes qui, depuis le 30 novembre 2017, reproduit en annexe le règlement du PMU et sur les hippodromes.

En l'espèce, une ordonnance fait injonction au titulaire d'un compte bancaire de payer à un propriétaire de fonds de commerce de bar PMU, la somme de 40 000 € correspondant au montant d'un chèque sans provision tiré sur le compte joint dont il est titulaire avec son épouse. Ce chèque avait été émis par leur fils à titre person-

nel, bénéficiaire d'une procuration sur ce compte, en règlement ou garantie de paris. Le titulaire du compte forme opposition à cette ordonnance. Interviennent donc volontairement à l'instance, le mandataire liquidateur de la société propriétaire du fonds de commerce de bar PMU et l'émetteur du chèque, intervenant tant en son nom personnel qu'en sa qualité d'héritier du titulaire du compte, décédé en cause d'appel.

La cour d'appel condamne l'héritier à payer à la société propriétaire du fonds de commerce de bar PMU, prise en la personne de son mandataire liquidateur, la somme de 40 000 € au motif que le chèque litigieux tiré sur le compte de ses parents n'était pas dépourvu de cause licite dès lors qu'il établissait l'existence d'une dette à hauteur de paris non honorés. Elle retient notamment que la faute commise par la société, qui a pris les paris sans versement préalable des enjeux réglés en espèces au comptant ou par débit d'un compte, n'était pas de nature à dispenser l'héritier du règlement de sa dette de jeu.

Ces motifs sont censurés. La Cour de cassation rappelle que si l'exception de jeu fondée par l'article 1965 du code civil n'est pas en principe opposable aux établissements organisant des paris autorisés et réglementés par la loi, il en va autrement lorsque ces établissements méconnaissent les règles légales relatives aux enregistrements des paris et au règlement des enjeux, en acceptant des paris sans versement au comptant. Or, en l'espèce, la société propriétaire du fonds de commerce de bar PMU a contrevenu aux dispositions légales en enregistrant des paris sans encaisser préalablement les enjeux correspondants, lesquels ne pouvaient être réglés qu'en espèces et au comptant ou par débit d'un compte ouvert auprès du PMU.

Par Nathalie Casal

Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances

PROCÉDURES CIVILES
D'EXÉCUTION**Actes d'huissier de justice : panorama
de l'actualité jurisprudentielle**

Trois arrêts de même date précisent les obligations du juge français en cas de

notification en Europe, le formalisme de la signification par un clerc assermenté et la particularité de la signification dans le ressort d'une cour d'appel située hors métropole.

Civ. 2^e, 11 avr. 2019, n° [17-31.497](#) (P+B+I)

Civ. 2^e, 11 avr. 2019, n° [17-23.272](#) (P+B+I)

Civ. 2^e, 11 avr. 2019, n° [18-11.268](#) (P+B+I)

La Cour de cassation a rendu, le 11 avril 2019, trois décisions en matière d'actes d'huissier de justice qu'elle a publiées sur son site internet, marquant ainsi l'importance qu'elle leur accorde. Elle juge d'abord que si le défendeur étranger ne comparait pas, le juge doit s'assurer que la notification de l'assignation est attestée par les autorités étrangères et, à défaut, que les modalités et les diligences accomplies pour obtenir cette attestation (Civ. 2^e, 11 avr. 2019, n° [17-31.497](#), n° 525 P+B+I). Elle rappelle ensuite qu'aucun texte n'impose que le nom du clerc d'huissier assermenté qui signifie un acte figure sur celui-ci. Le visa de l'huissier sur cet acte suffit à établir la régularité des diligences accomplies par le clerc et rend inutile la mention de son identité (Civ. 2^e, 11 avr. 2019, n° [17-23.272](#), n° 524 P+B+I).

Enfin, elle précise que l'augmentation du délai d'un mois pour faire appel s'applique lorsque la personne est domiciliée en dehors du département ou de la collectivité d'outre-mer où se situe la cour d'appel, quand bien même elle réside dans son ressort territorial (Civ. 2^e, 11 avr. 2019, n° [18-11.268](#), n° 508 P+B+I).

**Obligations à la charge du juge français
en cas de notification en Europe**

Dans la première affaire, la Cour de cassation rappelle, au visa des articles 7 et 19 du règlement (CE) n° 1393/2007 du 13 novembre 2007 relatif à la signification et à la notification dans les États membres des actes extrajudiciaires en matière civile ou commerciale et 479 du code de procédure civile, qu'en cas de notification d'un acte introductif d'instance à un défendeur résidant dans un autre État membre de l'Union européenne (UE) et que ce dernier ne comparait pas, le juge doit s'assurer que cette notification a été effectuée selon un mode prescrit par la loi de l'État membre requis et, à défaut, qu'aucune attestation n'a pu être obtenue malgré les diligences accom-



plies auprès des autorités compétentes de cet État membre.

Il ressort en effet des textes susvisés, qu'en cas de transmission d'un acte depuis un État membre en vue de sa notification à une personne résidant dans un autre État membre de l'UE, l'entité requise de cet État procède ou fait procéder à cette notification. Lorsque la transmission porte sur un acte introductif d'instance ou un acte équivalent et que le défendeur ne comparaît pas, ce qui était le cas en l'espèce, le juge judiciaire français ne peut statuer qu'après s'être assuré soit que l'acte a été notifié selon un mode prescrit par la loi de l'État membre requis, soit que l'acte a été transmis selon un des modes prévus par le règlement et qu'un délai d'au moins 6 mois s'est écoulé depuis la date d'envoi de l'acte et qu'aucune attestation n'a pu être obtenue, nonobstant toutes les démarches effectuées auprès des autorités ou entités compétentes de l'État membre (Règl. (CE) n° 1393/2007, 13 nov. 2007, art. 7 et 19). De plus, le jugement par défaut ou le jugement réputé contradictoire rendu contre une partie demeurant à l'étranger doit constater expressément les diligences faites en vue de donner connaissance de l'acte au défendeur (C. pr. civ., art. 479).

En l'espèce, dans un litige opposant une société de droit italien établie en Italie à une société française, cette dernière interjette appel devant la cour d'appel française à la suite d'un renvoi après cassation. La société italienne n'a constitué avocat ni devant la première cour d'appel ni devant celle de renvoi. La cour d'appel prononce diverses condamnations à l'encontre de cette société italienne.

Devant la Cour de cassation, la société italienne reproche à la cour d'appel de n'avoir pas vérifié les conditions de la notification de la saisine de la cour d'appel par la société française.

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel et juge que cette dernière, en statuant sans s'assurer que la notification de la déclaration de saisine à la société italienne avait été attestée par les autorités italiennes ni, à défaut, préciser les modalités de transmission de cette déclaration et les diligences accomplies auprès de ces autorités pour obtenir une telle attestation, a violé les textes précités.

Signification d'un acte d'huissier par un cleric assermenté

Dans cette deuxième affaire, la Cour de cassation juge qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que le nom du cleric d'huissier de justice assermenté ayant procédé à la signification d'un acte figure sur celui-ci. Elle rappelle qu'en cas de signification par un cleric assermenté, l'article 7 de la loi du 23 septembre 1923, relative à la suppléance des huissiers blessés et à la création des clerics assermentés, selon lequel l'acte à signifier est préalablement signé par l'huissier de justice qui, après la signification, vise les mentions faites par le cleric assermenté, le tout à peine de nullité,

permet d'établir que la diligence a été accomplie par ce dernier.

En l'espèce, une personne physique fait grief à l'arrêt d'appel de confirmer l'ordonnance du conseiller de la mise en état ayant déclaré irrecevable comme tardive l'opposition qu'elle a formée à l'encontre d'un premier arrêt rendu par défaut.

Selon elle, la cour d'appel n'a ni vérifié ni constaté que la signification de l'arrêt était intervenue par l'intermédiaire d'une personne légalement autorisée à remplacer l'huissier de justice compétent, tel qu'un cleric assermenté dont la mention du nom était une exigence minimale pour permettre, d'une part, au destinataire de s'assurer de la régularité de l'acte et, d'autre part, aux juges, en cas de litige, de garantir cette signification par un contrôle effectif.

La Cour de cassation rejette son pourvoi et approuve la cour d'appel d'avoir retenu qu'il importait peu que le procès-verbal de signification, qui comportait, conformément à l'article 648 du code de procédure civile, les nom, prénoms, demeure et signature de l'huissier de justice, ne mentionne pas l'identité du cleric significateur.

Signification dans le ressort d'une cour d'appel située hors métropole

Dans cette troisième affaire, la Cour de cassation fait une application stricte de l'article 644 du code de procédure civile selon lequel lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586, alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de 2 mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. Elle juge que le délai d'appel devant la cour d'appel de Basse-Terre est augmenté d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans le département de la Guadeloupe, dans le ressort duquel la cour d'appel a son siège.

En l'espèce, une personne interjette appel, le 21 octobre 2016, d'un jugement du tribunal de grande instance de Basse-Terre en Guadeloupe, qui lui a été signifié le 26 août 2016.

La cour d'appel déclare l'appel irrecevable et retient que les parties ayant l'une et l'autre leur résidence dans la collectivité d'outre-mer de Saint-Barthélemy, incluse dans le ressort de la cour d'appel de Basse-Terre, l'appelante ne peut prétendre au bénéfice de l'augmentation du délai d'appel.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel au motif que l'appelante, dont seule la situation devait être envisagée au regard de l'application du délai de

distance pour interjeter appel, ne demeurait pas dans le département de Guadeloupe.

En effet, l'augmentation d'un mois du délai pour faire appel s'applique lorsque l'appelant est domicilié en dehors du département d'outre-mer où se situe la cour d'appel, même s'il réside dans le ressort territorial de cette cour d'appel.

Par Jean-Yves Borel

Dictionnaire Permanent Recouvrement de créances

OPTION : ASSURANCES

CONTRAT D'ASSURANCE

L'assureur qui ne produit pas son contrat d'assurance ne peut se prévaloir de la prescription

Est cassé l'arrêt qui retient la prescription d'une action au motif que, en l'absence de production du contrat, on ne peut pas vérifier si l'assureur a satisfait à son obligation d'information sur celle-ci.

Civ. 2^e, 18 avr. 2019, n° 18-13.938 (P+B+I)

Les propriétaires d'un immeuble affecté de fissures aggravées par un phénomène de sécheresse assignent en indemnisation leur assureur au titre de la garantie catastrophe naturelle. Celui-ci leur ayant opposé la prescription de leur action, ils se prévalent du non-respect par l'assureur de l'article R. 112-1 du code des assurances.

Remarque : selon ce texte, les polices d'assurance doivent rappeler les dispositions des titres I^{er} et II, du livre I^{er} de la partie législative du code des assurances concernant la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance. Selon la jurisprudence, l'inobservation de ces dispositions est sanctionnée par l'inopposabilité à l'assuré du délai de prescription (Civ. 2^e, 7 mai 2009, n° 08-16.500, n° 718 D ; Civ. 2^e, 2 juin 2005, n° 03-11.871, n° 852 P+B).

La cour d'appel fait droit à la demande de l'assureur car, faute pour les assurés d'avoir produit la police souscrite par eux, elle n'est pas en mesure de vérifier sa conformité ou sa non-conformité à ces dispositions.

Son arrêt est cassé au visa de l'article 1315, devenu 1353, du code civil, pour avoir inversé la charge de la preuve. En effet, selon le chapeau de l'arrêt, il incombe à l'assureur de prouver qu'il a satisfait à ces dispositions.

Remarque : c'est un nouveau pas franchi dans la construction jurisprudentielle sur l'inopposabilité



bilité de la prescription biennale. Selon cet arrêt, publié sur le site de la Cour de cassation, si l'assureur n'est pas en mesure de produire le contrat en vue d'établir qu'il a satisfait à cette obligation d'information, il ne peut pas opposer à l'assuré la prescription prévue à l'article L. 114-1 du code des assurances. Il est donc présumé avoir manqué à cette obligation, qui s'inscrit dans le cadre de son devoir général d'information, qui lui impose de porter à la connaissance des assurés une disposition commune à tous les contrats d'assurance (Civ. 2^e, 21 nov. 2013, n° 12-27.124, n° 1778 D).

Par James Landel
Dictionnaire Permanent Assurances

OPTION : PROCÉDURES COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Action en responsabilité en insuffisance d'actif contre un dirigeant d'un établissement de crédit

Le liquidateur judiciaire a qualité pour exercer une action en insuffisance d'actif à l'encontre du dirigeant d'une entreprise d'investissement soumise au contrôle des autorités bancaires.

Com. 17 avr. 2019, n° 18-11.743 (P+B+I)

Après avis conforme de la Commission bancaire, une entreprise d'investissement est mise en liquidation judiciaire. Une même personne est désignée en qualité de liquidateur judiciaire par le jugement d'ouverture mais également comme liquidateur par la Commission bancaire (C. mon. fin., art. L. 613-29).

Le liquidateur judiciaire, ès qualités, engage une action en responsabilité pour insuffisance d'actif ainsi qu'en vue du prononcé d'une mesure d'interdiction de gérer à l'encontre d'un dirigeant. Celui-ci est condamné à supporter une partie de l'insuffisance d'actif et fait l'objet d'une mesure d'interdiction de gérer d'une durée de cinq ans.

Le dirigeant se pourvoit en cassation. Il soutient, tout d'abord, que la cour d'appel ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées par les parties. Elle aurait ainsi violé les articles 455 et 954 du code de procédure civile en se fondant sur des conclusions antérieures. Mais, faute d'intérêt à reprocher à une cour d'appel de ne pas avoir statué sur les dernières conclusions d'une autre

partie, la Cour de cassation déclare ce moyen irrecevable.

Le deuxième moyen invoqué par le dirigeant est en revanche plus intéressant. Il fait grief aux juges d'appel d'avoir rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'assignation fondée sur l'absence de pouvoir du liquidateur judiciaire à agir en responsabilité pour insuffisance d'actif. Il considère que dans le cadre de la liquidation judiciaire d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'investissement, cette action doit être introduite par le liquidateur nommé par la Commission bancaire. La cour d'appel, en retenant que l'action en insuffisance d'actif pouvait l'être par le liquidateur judiciaire, aurait ainsi violé les articles 122 du code de procédure civile, L. 613-29 du code monétaire et financier et L. 651-2 et L. 651-3 du code de commerce.

La Cour de cassation rejette cet argument. Elle précise que l'action en responsabilité pour insuffisance d'actif n'est pas une opération de liquidation prévue au titre IV du livre VI du code de commerce que l'article L. 613-29 du code de monétaire et financier réserve au liquidateur nommé par la Commission bancaire. Les mesures spécifiques à la liquidation judiciaire d'une entreprise d'investissement soumise au contrôle de cette autorité (C. mon. fin., art. L. 613-24 et s.) n'excluent donc pas que la responsabilité du dirigeant d'une telle entreprise puisse être recherchée sur le fondement de l'article L. 651-2 du code de commerce. Il en résulte que le liquidateur judiciaire a qualité pour exercer cette action en application de l'article L. 651-3 dudit code.

La Cour de cassation consacre ainsi l'autonomie du droit des procédures collectives dès lors qu'une liquidation judiciaire est ouverte à l'égard d'un établissement de crédit, d'une société de financement, d'un établissement de monnaie électronique, d'un établissement de paiement ou d'une entreprise d'investissement, comme c'est le cas en l'espèce. À l'époque où la procédure collective a été ouverte, c'est la Commission bancaire qui désignait le liquidateur « bancaire ». Cette institution a été remplacée par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (créée par l'ordonnance n° 2010-76 du 21 janvier 2010 portant fusion des autorités d'agrément et de contrôle de la banque et de l'assurance) à l'égard de laquelle la décision rendue s'impose aujourd'hui, ainsi que le précise la Cour de cassation.

Enfin, l'arrêt d'appel a été censuré partiellement en raison de l'absence de motivation de la décision relative à l'interdiction de gérer pour laquelle l'article L. 653-8 du code de commerce exige que les juges se prononcent tant sur le principe que sur le quantum de la sanction, au regard de la gravité des fautes et de la situation personnelle du dirigeant concerné.

Par Martine Dizel
Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises

OPTION : IMMOBILIER

BAIL

Infraction au droit de l'urbanisme du locataire : le bailleur peut être poursuivi aussi

Quand les travaux sont entrepris par un locataire sans permis de construire et en infraction au PLU et au PPRI, la commune peut demander leur suspension et la remise en l'état des lieux au preneur mais aussi au bailleur.

Civ. 3^e, 4 avr. 2019, n° 18-11.207 (P+B+I)

Lorsque le locataire d'une parcelle située en zone agricole du PLU (plan local d'urbanisme), en zone Natura 2000 et en zone rouge du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) entame, sans autorisation, des travaux destinés à lui permettre d'exercer une activité de transformation des matériaux et de concassage en violation des règles d'urbanisme, il encourt les foudres de l'administration et le bailleur avec lui.

La commune peut valablement agir contre le preneur et le bailleur pour faire cesser les travaux irréguliers et ordonner la remise en état des lieux sur le fondement de l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme. Pour tenter d'échapper à la condamnation in solidum prononcée, le bailleur a vainement avancé qu'il n'était pas l'auteur des travaux litigieux. La troisième chambre civile a en effet estimé que les juges du fond ont « exactement retenu » que ces derniers étaient imputables au locataire mais également au bailleur car celui-ci avait consenti le bail en ayant conscience de l'incompatibilité de l'activité avec le classement de la parcelle au PLU et, en outre, bénéficiait des travaux en en percevant les revenus.

En permettant l'exercice d'une activité industrielle, le contrat de location faisait forcément bénéficier le bailleur de l'activité du preneur puisqu'elle lui permet de payer le loyer. Mais ce qui importe encore plus c'est la connaissance qu'a le bailleur de la contradiction entre l'affectation des lieux projetée par le preneur et les règles d'urbanisme applicables.

Il serait anormal que le propriétaire ou l'usufruitier profite de ce qu'il sait être une infraction au droit sans encourir le moindre risque. Si le locataire ne remet pas les lieux en l'état ou n'est pas en mesure de le faire (pour des raisons économiques par exemple), le bailleur le pourra peut-être.

Le bailleur doit délivrer à son locataire une chose conforme à l'usage à laquelle elle est destinée (C. civ., art. 1719 et 1720). En louant une parcelle agricole pour un usage industriel le bailleur manque à son obli-



gation de délivrance mais en l'espèce, le locataire ne s'en plaignait pas jusque-là... Toutefois, la condamnation pourrait lui donner des motifs de rancœur sans qu'il puisse invoquer sa propre turpitude.

Par Alexandra Fontin
Dictionnaire Permanent Gestion immobilière

L'affectation d'un local à un usage autre que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 doit être juridiquement fondée

Reste à usage d'habitation un local d'habitation irrégulièrement affecté à un autre usage depuis plus de 30 ans et n'ayant fait l'objet d'aucune régularisation, même s'il a été répertorié affecté à cet autre usage lors de la révision foncière de 1970 et n'a pas été réaffecté à l'habitation après cette date.

CE 5 avr. 2019, n° 410039

Un particulier a demandé au juge administratif de condamner une commune à lui verser une indemnité de plus de 400 000 euros majorée des intérêts au taux légal, en réparation du préjudice qu'il estime avoir subi du fait d'informations erronées mentionnées dans une lettre du maire relatives à l'usage d'un local lui appartenant dans un immeuble situé sur le territoire de sa commune. L'arrêt du Conseil d'État rendu sur cette affaire apporte une précision intéressante en matière de changement d'usage des locaux.

Plus précisément, le propriétaire d'un local situé au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation de la petite couronne parisienne, a signé une promesse de vente en 2011. La mairie, consultée par le notaire chargé de la vente, lui a indiqué par lettre qu'il s'agissait d'un bien à usage de remise et de garage qui n'était pas à usage professionnel, commercial ou industriel, précisant que ce local avait fait l'objet, près de 20 ans auparavant, en 1982, d'un procès-verbal pour transformation sans autorisation en local commercial et que l'affectation de ce local ne pouvait pas être modifiée. Le bénéficiaire

de la promesse, qui souhaitait acheter un local commercial, a renoncé à son projet d'acquisition à la suite de ce courrier. Le propriétaire a alors recherché la responsabilité de la commune en raison de la faute qu'elle aurait commise en donnant des informations erronées sur l'affectation de son local et en réparation du préjudice subi.

Par un arrêt infirmatif, la cour administrative d'appel a condamné la commune à verser au requérant près de 80 000 euros. Elle s'est fondée sur les circonstances que le local litigieux était en fait affecté à un usage commercial depuis 1963, qu'il avait été répertorié comme local à usage commercial lors de la révision foncière de 1970 et n'avait pas été réaffecté à l'habitation après cette date.

Ainsi condamnée, la commune se pourvoit alors en cassation devant le Conseil d'État.

Pour la Haute Assemblée, il résulte des termes de l'article L. 631-7 du CCH, qu'en l'absence d'autorisation de changement d'affectation ou de travaux postérieurs, un local est réputé être à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970, sans qu'il y ait lieu de rechercher si cet usage d'habitation était fondé en droit à cette date. Et le Conseil d'État précise surtout que ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet d'attacher les mêmes conséquences au constat, au 1^{er} janvier 1970, de l'affectation d'un local à un autre usage que l'habitation.

Autrement dit, reste à usage d'habitation un local d'habitation irrégulièrement affecté à un autre usage, en l'occurrence commercial, depuis plus de 30 ans, même s'il a été répertorié affecté à cet autre usage au 1^{er} janvier 1970 et n'a pas été réaffecté à l'habitation après cette date. En jugeant l'inverse, la cour d'appel administrative a commis une erreur de droit et son arrêt est donc annulé. En conséquence, la commune, qui avait indiqué à l'acquéreur du local que celui-ci était à usage d'habitation, n'a commis aucune faute en délivrant cette information, puisqu'elle avait également précisé que le local avait été transformé sans autorisation en local commercial et que cette irrégularité avait même fait l'objet d'un procès-verbal en 1982.

Cette décision du Conseil d'État est fondée en droit sur une stricte application des dispositions du code de la construction et de l'habitation en matière de changement d'affectation :

- ▶ les locaux à usage de remise et de garage situés dans un immeuble d'habitation sont des locaux à usage d'habitation en tant qu'annexes de logements (CCH, art. L. 631-7, al. 2) ;
- ▶ la transformation d'un local à usage d'habitation en local à usage commercial, industriel ou administratif est soumise à autorisation préalable de l'administration dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans la petite couronne parisienne (CCH, art. L. 631-7, al. 1^{er}) ;
- ▶ un local est réputé être à usage d'habitation s'il avait cette affectation au 1^{er} janvier 1970, sans qu'il y ait lieu de rechercher si cet usage était fondé en droit à cette date, mais pour les locaux réputés affectés à un autre usage au 1^{er} janvier 1970, il convient de rechercher si cet autre usage est juridiquement fondé pour échapper à une présomption d'usage d'habitation (CCH, art. L. 631-7, al. 3 ; CE 5 avr. 2019, n° 410039) ;
- ▶ un local d'habitation en réalité utilisé à un autre usage depuis plus de 30 ans ne bénéficie pas de la prescription trentenaire de l'article 2227 du code civil (CCH, art. L. 631-7-1).

Remarque : l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction a prévu des dispositions transitoires qui permettaient la régularisation de certaines situations existantes avant son entrée en vigueur. Ainsi, sur demande, les personnes ayant changé d'affectation leur local sans autorisation avant le 10 juin 2005, pouvaient bénéficier d'une autorisation personnelle en justifiant d'un usage continu et non contesté des lieux à une fin autre que l'habitation pendant 20 ans au moins. Mais, cette autorisation restant personnelle et non réelle, même si cette demande avait été effectuée par le propriétaire et avait abouti, il n'aurait pu la transmettre à l'acquéreur lors de la vente de son local.

Par Laurence Dartigeas-Reynard
Dictionnaire Permanent Gestion immobilière