

9 janvier 2020

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-40.033

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2020:C300071

## Titres et sommaires

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Droit des biens - Article 5 de la loi n° 48-1360 - Résiliation du bail - Article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen - Alinéa 10 du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 - Transmission partielle de la question par le juge de transmission - Reformulation de la question par le juge de transmission - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

COUR DE CASSATION

MY1

---

QUESTION PRIORITAIRE  
de  
CONSTITUTIONNALITÉ

---

NON-LIEU A RENVOI

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 71 FS-P+B+I

Affaire n° H 19-40.033

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 9 JANVIER 2020

Le tribunal d'instance de Paris 17e a transmis à la Cour de cassation, à la suite du jugement rendu le 3 octobre 2019, la question prioritaire de constitutionnalité, reçue le 9 octobre 2019, dans l'instance mettant en cause :

D'une part,

1°/ M. C... H..., domicilié [...],

2°/ Mme R... E... , épouse H...,

3°/ Mme A... E...,

4°/ M. Q... E...,

5°/ M. N... M...,

tous quatre domiciliés chez M. C... H..., [...],

D'autre part,

la société Aximo, société anonyme, dont le siège est [...],

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de Me Haas, avocat de M. et Mme H..., de Mme A... E... , de M. Q... E... , de M. M..., et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 janvier 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mme Corbel, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers

référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier 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 président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Le 18 novembre 2016, la société Aximo a acquis un appartement initialement donné à bail à G... M..., décédé en 1928, auquel ont succédé son épouse et leurs six enfants, eux-mêmes décédés entre 1971 et 1984. M. H..., arrière-petit-fils de G... M..., ayant déclaré occuper le logement avec son épouse et leurs trois enfants, ainsi qu'avec Mme W... H..., Mme A... E..., M. Q... E... et M. N... M..., la société Aximo les a assignés afin de les voir déclarer occupants sans droit ni titre du logement.

## Motivation

### Enoncé de la question prioritaire de constitutionnalité

2. Par jugement du 3 octobre 2019, le tribunal d'instance de Paris a transmis une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :  
« L'article 5, I bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 dans sa rédaction résultant de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 porte-t-il atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 8 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, et plus particulièrement au principe de non-rétroactivité des peines et sanctions, par l'article 4 de ladite déclaration, et plus particulièrement au principe de la liberté contractuelle, par l'article 6 de ladite déclaration tenant à l'égalité entre les locataires, et enfin par le préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 en son dixième alinéa quant au droit de disposer d'un logement décent. »

### Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

3. Le juge peut, par une décision motivée, ne transmettre qu'une partie de la question posée.
4. Par une décision motivée, le tribunal n'a pas transmis la question de la conformité de l'article 5, I bis de la loi du 1er septembre 1948 aux principes de clarté et de sincérité des débats parlementaires et de clarté et d'intelligibilité de la loi : la Cour de cassation n'en est donc pas saisie.
5. Dans leur mémoire distinct et motivé, les consorts H... ont invoqué la non-conformité de l'article 5, I bis de la loi du 1er septembre 1948 au principe de non-rétroactivité des peines et des sanctions posé par l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et à celui de garantie des droits protégés par l'article 16 de la Déclaration.
6. La reformulation de la question par le tribunal d'instance n'a donc pas eu pour effet d'en modifier l'objet et la portée.
7. Par ailleurs, la disposition contestée est applicable au litige.
8. Elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

9. Cependant, d'une part, la question posée, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle.
10. D'autre part, la question posée ne présente pas un caractère sérieux.
11. L'article 5, I bis, de la loi du 1er septembre 1948, en ce qu'il prévoit que le bail est résilié en cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile par celui-ci, n'instaure pas une sanction ayant le caractère d'une punition. En outre, il ne porte pas atteinte aux situations légalement acquises en ce qu'il ne remet pas en cause le droit au bail des locataires qui en sont devenus titulaires avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 2006, la résiliation du bail n'étant encourue qu'en cas de décès ou d'abandon de domicile, entendu comme un départ définitif et non concerté, survenus après l'entrée en vigueur de la loi.
12. L'atteinte aux contrats légalement conclus est limitée dès lors que la résiliation du bail n'est encourue qu'en cas de décès ou d'abandon de domicile par le locataire et elle est justifiée par un motif d'intérêt général visant à mettre fin à la transmissibilité aux héritiers du locataire de baux soumis à un régime locatif instauré pour répondre au contexte socio-économique spécifique de l'après-guerre, qui constitue désormais un frein à l'entretien des locaux par les bailleurs, de sorte que l'atteinte ainsi portée aux contrats légalement conclus n'est pas disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.
13. La méconnaissance de l'objectif de valeur constitutionnelle tenant à la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ne peut, en elle-même, être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité sur le fondement de l'article 61-1 de la Constitution.
14. Enfin, la disposition législative attaquée n'opère aucune discrimination entre les locataires dont le bail est soumis à la loi du 1er septembre 1948, qui tous se voient appliquer les mêmes règles de résiliation du bail. En outre, le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce qu'une loi établisse des règles non identiques à l'égard de catégories de personnes se trouvant dans des situations différentes, de sorte que ne constitue pas une atteinte au principe d'égalité devant la loi le fait qu'à des locataires ayant ou non abandonné le logement ne soient pas appliqués des règles identiques.
15. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE RENVOYER au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;

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