

# 24 octobre 2019

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 19-15.766

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2019:C300987

### Titres et sommaires

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Bail à usage d'habitation et professionnel - Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 - Articles 19, alinéa 1, et 20 bis, alinéa 1 - Principe d'égalité - Droit de propriété - Disposition législative - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

### Texte de la décision

#### Entête

CIV.3

COUR DE CASSATION

IK

---

QUESTION PRIORITAIRE  
de  
CONSTITUTIONNALITÉ

---

Audience publique du 24 octobre 2019

NON-LIEU A RENVOI

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 987 FS-P+B

Pourvoi n° E 19-15.766

Aide juridictionnelle totale en défense  
au profit de Mme W..., veuve P....  
Admission du bureau d'aide juridictionnelle  
près la Cour de cassation  
en date du 25 juillet 2019.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur la question prioritaire de constitutionnalité formulée par mémoire spécial reçu le 2 août 2019 et présentée par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société civile immobilière Les Cimes, dont le siège est [...],

à l'occasion du pourvoi formé par elle contre l'arrêt rendu le 29 janvier 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige l'opposant à Mme S... W..., veuve P..., domiciliée [...],

défenderesse à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 22 octobre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mmes Corbel, Collomp, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société Les Cimes, de la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat de Mme W..., l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**Motivation**

Attendu que la société civile immobilière Les Cimes (la SCI), propriétaire d'un appartement donné à bail à Mme P..., sous le régime de la loi du 1er septembre 1948, lui a délivré un congé pour reprise au profit de l'un de ses associés, puis l'a assignée en validité du congé ; que, par arrêt du 29 janvier 2019, la cour d'appel de Paris a annulé le congé ; qu'à l'occasion du pourvoi formé contre cette décision, la SCI a présenté, par mémoire distinct, la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« Les articles 19, alinéa 1 et 20 bis, alinéa 1, de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, en tant qu'ils réservent l'exercice du droit de reprise de son logement au bailleur personne physique ou membre d'une société d'attribution en jouissance et, partant, excluent de ce bénéfice le bailleur lorsqu'il est une société civile immobilière familiale, sont-ils contraires au principe d'égalité et au droit de propriété constitutionnellement garantis ? » ;

Attendu que les dispositions contestées, qui portent sur les principes généraux du régime de la propriété et ont valeur législative, sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;

Qu'elles n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Mais attendu, d'une part, que la question, 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 ;

Et attendu, d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux, en premier lieu, en ce que le bailleur personne physique ou membre d'une société immobilière titulaire d'un droit personnel de jouissance sur le bien loué n'est pas dans une situation identique à celle du bailleur constitué en société civile dont les parts ou actions ne confèrent pas le même droit aux associés, de sorte qu'en n'accordant pas le droit de reprise aux sociétés civiles immobilières familiales le législateur a fondé cette différence de traitement sur une différence de situation objective en rapport direct avec l'objet de la loi visant à assurer la stabilité du droit au logement du locataire et n'a pas violé le principe d'égalité et, en second lieu, en ce que l'atteinte au droit de propriété du bailleur, qui est conforme à cet objectif d'intérêt général, ne présente pas un caractère disproportionné ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de la renvoyer au Conseil constitutionnel ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

DIT N'Y AVOIR LIEU A 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 vingt-quatre octobre deux mille dix-neuf.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g4  
29 janvier 2019 (n°17/02846)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 24-10-2019
- Cour d'appel de Paris G4 29-01-2019