

9 février 2017

Cour de cassation

Pourvoi n° 16-22.445

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2017:C300309

## Titres et sommaires

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Obligations et contrats civils - Code de la construction et de l'habitation - Article L. 442-6 - Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 - Articles 63 et 68 - Interprétation jurisprudentielle constante - Principe d'égalité devant la loi - 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 9 février 2017

NON-LIEU A RENVOI

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 309 FS-P+B

Pourvoi n° C 16-22.445

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 les questions prioritaires de constitutionnalité formulées par mémoire spécial reçu le 19 décembre 2016 et présentées par la SCP Didier et [G], avocat de l'association L'Amicale des locataires, dont le siège est [Adresse 1], et des 47 locataires dont les noms suivent :

1°/ M. [R] [P], domicilié [Adresse 2],

2°/ Mme [P] [W], domiciliée [Adresse 1],

3°/ M. [M] [B],

4°/ Mme [B] [B],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

5°/ Mme [S] [A], épouse [D],

6°/ M. [Q] [D],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

7°/ M. [L] [U], domicilié [Adresse 2],

8°/ Mme [W] [L], domiciliée [Adresse 2],

9°/ M. [I] [X], domicilié [Adresse 4],

10°/ M. [V] [C], domicilié [Adresse 1],

11°/ M. [X] [J], domicilié [Adresse 5],

12°/ Mme [U] [S], veuve [R], domiciliée [Adresse 2],

13°/ Mme [E] [N], domiciliée [Adresse 2],

14°/ M. [U] [I], domicilié [Adresse 2],

15°/ M. [K] [T],

16°/ Mme [H] [E], épouse [T],

tous deux domiciliés [Adresse 6],

17°/ M. [A] [K], domicilié [Adresse 2],

18°/ M. [L] [G], domicilié [Adresse 2],

19°/ Mme [F] [Y], domiciliée [Adresse 2],

20°/ Mme [G] [F], domiciliée [Adresse 2],

21°/ M. [O] [Q],

22°/ Mme [J] [V], épouse [Q],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

23°/ M. [K] [Z],

24°/ M. [C] [O],

tous deux domiciliés [Adresse 7],

25°/ M. [Z] [H], domicilié [Adresse 2],

26°/ M. [T] [M], domicilié [Adresse 2],

27°/ M. [N] [KK],

28°/ Mme [D] [MM], épouse [KK],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

29°/ M. [Y] [FF], domicilié [Adresse 1],

30°/ Mme [G] [HH], épouse [FF], domiciliée [Adresse 2],

31°/ Mme [S] [R], veuve [CC], domiciliée [Adresse 8], venant aux droits de [UU] [CC], décédé,

32°/ Mme [ZZ] [DD], épouse [EE], domiciliée [Adresse 2],

33°/ M. [Y] [WW],

34°/ Mme [ZZ], épouse [WW],

35°/ Mme [DD] [VV], veuve [LL],

36°/ M. [TT] [GG],

37°/ Mme [OO] [BB], épouse [GG],

38°/ Mme [TT] [XX], épouse [NN],

39°/ Mme [AA] [QQ], épouse [AA],

40°/ Mme [BB] [YY], veuve [PP],

41°/ Mme [LL] [RR], épouse [II],

42°/ Mme [WW] [UU],

43°/ M. [II] [OO],

44°/ M. [Z] [TT],

45°/ M. [Y] [SS],

46°/ M. [GG] [JJ],

47°/ Mme [PP] [TTT],

tous les quinze domiciliés [Adresse 1],

à l'occasion du pourvoi formé par eux contre les arrêts rendus les 16 mai 2013 et 14 avril 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige les opposant à la société Immobilière 3F, dont le siège est [Adresse 9],

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 7 février 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, M. Echappé, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jacques, conseillers, Mmes Proust, Corbel, Meano, M. Jariel, conseillers référendaires, M. Bailly, avocat général référendaire, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Didier et [G], avocat de l'association L'Amicale des locataires et des 47 locataires, de la SCP Foussard et Froger, avocat de la société Immobilière 3F, l'avis de M. Bailly, avocat général référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Motivation

Attendu qu'à l'occasion d'une instance en répétition de charges indûment versées, l'association L'Amicale des locataires et 47 locataires au sein d'un immeuble soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant à la société Immobilière 3 F ont posé les questions prioritaires de constitutionnalité ainsi rédigées :

- « Les articles 63 et 68 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, subsidiairement leur interprétation par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, méconnaissent-ils, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le principe d'égalité devant la loi tel que garanti par les articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi que par l'article 1er de la Constitution de 1958, en ce qu'il résulte de la combinaison des articles 63 et 68 de la loi du 1er septembre 1948, que les actions en répétition de charges locatives perçues par le bailleur au titre d'un bail relevant de la loi du 1er septembre 1948 sont soumises à la prescription abrégée de trois ans et non à la prescription trentenaire puis quinquennale qui se sont appliquées successivement à de telles actions, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque ces actions étaient exercées dans le cadre d'un bail conclu sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989 ? »

- « L'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, que ce soit dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, ou dans celle issue de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 ou encore dans celle issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et les articles 63 et 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, subsidiairement leur interprétation par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, méconnaissent-ils, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le principe d'égalité devant la loi tel que garanti par les articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi que par l'article 1er de la Constitution de 1958, en ce qu'il résulte de la combinaison des articles L. 442-6 du code la construction et de l'habitation et 63 et 68 de la loi du 1er septembre 1948, que les actions en répétition de charges locatives perçues par le bailleur au titre d'une habitation à loyer modéré sont soumises à la prescription abrégée de trois ans et non à la prescription trentenaire puis quinquennale qui se sont successivement appliquées à de telles actions, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque ces actions étaient exercées dans le cadre d'un bail conclu sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989 ? » ;

Attendu que les dispositions contestées 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 que les questions, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles ;

Et attendu que les questions posées ne présentent pas un caractère sérieux dès lors, d'une part, que les articles 63 et 68 de la loi du 1er septembre 1948 et L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation n'opèrent aucune discrimination entre les locataires de logements entrant dans leur champ d'application respectif, d'autre part, que le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que la 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 baux soumis à des régimes juridiques différents pour des raisons objectives tenant, notamment, à la date de construction de l'immeuble ou aux conditions d'attribution des logements, ne soient pas appliquées des règles identiques ;

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

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

DIT N'[Localité 1] AVOIR LIEU A RENVOYER au Conseil constitutionnel les questions prioritaires 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 février deux mille dix-sept.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g3  
14 avril 2016 (n°11/17492)

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-02-2017
- Cour d'appel de Paris G3 14-04-2016