

13 juillet 2016

Cour de cassation

Pourvoi n° 16-40.214

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2016:C301007

## Titres et sommaires

QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - code de l'urbanisme - articles L. 314-1 et L. 314-2 - code de la construction et de l'habitation - article L. 521-1 - droit de propriété - refus de transmission d'une qpc - irrecevabilité - caractère sérieux - renvoi au conseil constitutionnel

## Texte de la décision

### Entête

CIV.3

COUR DE CASSATION

FB

---

QUESTION PRIORITAIRE  
de  
CONSTITUTIONNALITÉ

---

Audience publique du 13 juillet 2016

RENGVOI

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1007 FS-P+B

Affaire n° S 16-40.214

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Vu l'arrêt rendu le 12 mai 2016 par la cour d'appel de Paris, transmettant à la Cour de cassation la question prioritaire de constitutionnalité, reçue le 26 mai 2016, dans l'instance mettant en cause :

D'une part,

la Société de requalification des quartiers anciens (SOREQA), dont le siège est [...],

D'autre part,

1°/ M. I... E..., domicilié [...],

2°/ M. K... Y..., domicilié [...],

3°/ M. V... B..., domicilié [...],

4°/ M. N... R..., domicilié [...],

5°/ M. V... X..., domicilié [...],

EN PRESENCE :

- du directeur régional des finances publiques d'Ile-de-France et du département de Paris, commissaire du gouvernement, domicilié [...],

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 12 juillet 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Maunand, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mme Le Boursicot, M. Bureau, conseillers, Mmes Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, Renard, conseillers référendaires, M. Bailly, avocat général référendaire, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Maunand, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de la Société de requalification des quartiers anciens, l'avis de M. Bailly, avocat général référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Motivation

Attendu que la Société de requalification des quartiers anciens (la SOREQA), propriétaire d'un hôtel meublé qu'elle a acquis de la Ville de Paris qui l'avait précédemment préempté, a saisi le juge de l'expropriation d'une demande d'expulsion des occupants de cet immeuble ;

Sur la recevabilité des deux questions prioritaires de constitutionnalité dont la cour d'appel a refusé la transmission, examinée d'office, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu qu'il résulte de la combinaison des articles 23-2, alinéa 6, et 23-5, alinéa 1er, de l'ordonnance du 7 novembre 1958 que le refus de transmettre une question prioritaire de constitutionnalité ne peut faire l'objet que d'une contestation, laquelle doit être présentée devant la juridiction saisie de tout ou partie du litige, sous forme d'un écrit distinct et motivé posant de nouveau la question ; que le mémoire est donc irrecevable en tant qu'il conteste le refus de transmission par la cour d'appel de deux des trois questions prioritaires de constitutionnalité ;

Sur la question prioritaire de constitutionnalité transmise par la cour d'appel :

Attendu que la cour d'appel a transmis, comme n'étant pas dépourvue de sérieux, la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« Les articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme, ensemble l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, tels qu'interprétés par la Cour de cassation, en tant qu'ils imposent le relogement des occupants de bonne foi se trouvant en situation irrégulière sur le territoire français, sont-ils contraires au droit de propriété, consacré aux articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789, dès lors que le propriétaire d'un immeuble acquis dans le cadre d'une opération d'aménagement et donc dans un but d'intérêt général, ne pourra pas user, jouir et disposer normalement de ce bien tant qu'il ne se sera pas acquitté de l'obligation de relogement, obligation pourtant impossible à mettre en oeuvre légalement et opérationnellement » ;

Attendu que les dispositions contestées sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 et n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Que la question posée présente un caractère sérieux en ce que, en imposant au propriétaire d'un immeuble acquis en vue d'une opération d'aménagement dans un but d'intérêt général de reloger les occupants de bonne foi sans égard à la régularité de leur situation administrative sur le territoire français, ces dispositions sont susceptibles de porter aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché dès lors que la mise en oeuvre de cette obligation n'est pas possible légalement dans le secteur social et pratiquement dans le secteur privé ;

D'où il suit qu'il y a lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Déclare irrecevable le mémoire en tant qu'il conteste le refus de transmission de deux questions prioritaires de constitutionnalité ;

RENVOIE 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 treize juillet deux mille seize.