

CIV. 3

COUR DE CASSATION

JL

---

QUESTION PRIORITAIRE  
de  
CONSTITUTIONNALITÉ

---

Audience publique du 8 juillet 2021

IRRECEVABILITE

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 647 FS-D

Pourvoi n° S 21-11.231

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 JUILLET 2021

Par mémoire spécial présenté le 27 mai 2021 :

- Mme [M] [W], domiciliée [Adresse 1],

- M. [V] [G], domicilié [Adresse 2],

- Mme [R] [F],

-Mme [K] [C],

tous deux domiciliés [Adresse 3],

-Mme [Z] [L], domiciliée [Adresse 4],

-Mme [Y] [O], domiciliée chez Mme [S] [N], [Adresse 5],

- Mme [H] [M], domiciliée [Adresse 6],

- M. [A] [E],

-Mme [X] [E] [E],

tous deux domiciliés [Adresse 7],

- l'association Vivre à la Défense, dont le siège est [Adresse 8],

ont formulé une question prioritaire de constitutionnalité à l'occasion du pourvoi n° S 21-11.231 qu'ils ont formé contre l'arrêt rendu le 19 janvier 2021 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre, 2e section), dans une instance les opposant à la société RATP Habitat, société anonyme, dont le siège est [Adresse 9].

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme [W], de M. [G], de Mmes [F], [C], [L], [O], [M], de M. et Mme [E], et de l'association Vivre à la Défense, de Me Haas, avocat de la société RATP Habitat, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 29 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, Jobert, conseillers, MM. Béghin, Jariel, Mme Aldigé, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 janvier 2021), la société UAP a consenti à Mme [F], Mme [C], M. [G], Mme [W], Mme [O], Mme [M] et Mme [L] des baux portant sur divers appartements à usage d'habitation.

2. Le 2 juillet 2001, la société d'habitations à loyer modéré Logis transports, aux droits de laquelle est la société RATP Habitat, a acquis ce logement au moyen d'un prêt locatif intermédiaire (PLI).

3. Mme [F], Mme [C], M. [G], Mme [W], Mme [O], Mme [M] et Mme [L] et l'association Vivre à La Défense ont contesté

l'application de la législation sur les habitations à loyer modéré aux baux reconduits après cette date et ont demandé la reconnaissance du bénéfice d'un droit de préemption en cas de vente, en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Enoncé de la question prioritaire de constitutionnalité

4. A l'occasion du pourvoi qu'ils ont formé contre l'arrêt rendu le 19 janvier 2021 par la cour d'appel de Versailles, l'association Vivre à la Défense, Mme [F], Mme [C], M. [G], Mme [W], Mme [O], Mme [M] et Mme [L], ont, par mémoire distinct et motivé, demandé de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée :

« L'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 duquel il résulte, selon l'interprétation qu'en a faite la Cour de cassation dans ses arrêts du 28 mai 2020, qu'au cas de baux du secteur privé marché libre soumis à la législation de droit commun, en cours lors de l'acquisition des logements par un organisme HLM, les baux reconduits étant de nouveaux baux, ceux-ci ne peuvent, lors de leur reconduction tacite, demeurer régis par les dispositions de droit commun des baux d'habitation auxquelles ils étaient initialement soumis, mais doivent relever de la législation HLM, institue-t-il une atteinte grave et injustifiée à la législation applicable, au droit des contrats et à la libre volonté des parties et méconnaît-il en conséquence les principes constitutionnels ou de valeur constitutionnelle de liberté contractuelle, de droit au respect des contrats en cours, de droit au maintien des droits acquis et des situations nés de contrats légalement conclus, de sécurité juridique, de clarté et d'intelligibilité de la loi et de droit au respect de la confiance et de l'attente légitime, tels qu'ils sont garantis par les articles 4, 5, 6 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ? »

Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. Sous le couvert d'une contestation de la constitutionnalité de la portée effective qu'une interprétation constante conférerait à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, la question posée ne tend en réalité qu'à contester le principe jurisprudentiel selon lequel le contrat de bail reconduit par tacite reconduction constitue un nouveau bail.

6. La question est donc irrecevable.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DECLARE IRRECEVABLE 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 huit juillet deux mille vingt et un.