

1 décembre 2022  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 22-16.432

Troisième chambre civile - Formation de section

ECLI:FR:CCASS:2022:C300890

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

COUR DE CASSATION

JL

---

QUESTION PRIORITAIRE  
de  
CONSTITUTIONNALITÉ

---

Audience publique du 1er décembre 2022

NON-LIEU A RENVOI

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 890 FS-D

Pourvoi n° R 22-16.432

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER DÉCEMBRE 2022

Par mémoire spécial présenté le 19 septembre 2022, par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de M. et Mme [L], domiciliés [Adresse 1], ont formulé deux questions prioritaires de constitutionnalité à l'occasion du pourvoi n° R 22-16.432 formé contre l'arrêt rendu le 17 mars 2022 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans une instance les opposant à la société ICF La Sablière, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2].

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de M. et Mme [L], de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de la société ICF La Sablière, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 29 novembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, conseillers, M. Jariel, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Letourneur, 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 15 novembre 2006, la société ICF La Sablière a acquis un immeuble dans lequel M. et Mme [L] étaient locataires en vertu d'un bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
2. Le 16 novembre 2006, elle a conclu une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, alors en vigueur.
3. M. et Mme [L] ayant refusé de s'acquitter du supplément de loyer de solidarité appliqué à compter de 2015, la société ICF La Sablière les a assignés en résiliation du bail, expulsion et paiement.

## Motivation

### Enoncé des questions prioritaires de constitutionnalité

4. A l'occasion du pourvoi qu'ils ont formé contre l'arrêt rendu le 17 mars 2022 par la cour d'appel de Paris, M. et Mme [L] ont, par mémoire distinct et motivé, demandé de renvoyer au Conseil constitutionnel deux questions prioritaires de constitutionnalité ainsi rédigées :

« 1°/ Les articles 88, 206, 209 et 230 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, et L. 353-7 et L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, en ce qu'il ne renferment aucune disposition prévoyant l'application de l'article 88 susvisé aux locataires dont les immeubles ont été rachetés par des bailleurs conventionnés avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, et impliquent que l'option instaurée par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation permettant aux locataires titulaires d'un bail privé au moment de l'acquisition et du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) de leur logement par un bailleur social de choisir, soit de conserver ce bail, soit de conclure un bail conforme à la convention APL, soit réservée aux seuls locataires dont les immeubles ont été rachetés par des bailleurs conventionnés après l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, contreviennent-ils au principe d'égalité devant la loi garanti par l'article 6 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, en ce qu'ils instaurent une différence de traitement sans rapport avec l'objet et le but poursuivis par la loi qui l'établit ? ;

2°/ Les articles 88, 206, 209 et 230 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, et L. 353-7 et L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, en ce qu'il ne renferment aucune disposition prévoyant l'application de l'article 88 susvisé aux locataires dont les immeubles ont été rachetés par des bailleurs conventionnés avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, et impliquent que l'option instaurée par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation permettant aux locataires titulaires d'un bail privé au moment de l'acquisition et du conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) de leur logement par un bailleur social de choisir, soit de conserver ce bail, soit de conclure un bail conforme à la convention APL, et d'échapper ainsi à des hausses brutales de loyers, soit réservée aux seuls locataires dont les immeubles ont été rachetés par des bailleurs conventionnés après l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, contreviennent-ils aux articles 34 de la Constitution, 4 et 16 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, faute pour le législateur d'avoir exercé pleinement sa compétence, dans des conditions entachant la loi d'un vice d'incompétence négative ? »

### Examen des questions prioritaires de constitutionnalité

#### Sur la première question

5. D'une part, les articles 206, 209 et 230 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 sont sans lien avec la question.
6. D'autre part, il est établi que les nouvelles dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, issues de l'article 88 de cette loi, combinées avec celles de l'article L. 353-16 du même code, qui instaurent, au profit des

locataires titulaires d'un bail en cours de validité lors de la signature d'une convention avec l'Etat par un organisme d'habitations à loyer modéré, une option leur permettant soit de conserver leur ancien bail soit de conclure un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention, sont dépourvues de caractère interprétatif justifiant une application rétroactive (3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-12.353, publié).

7. Sous le couvert d'une contestation de la constitutionnalité des articles 88 de la loi du 23 novembre 2018 et L. 353-7 et L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, la question posée ne tend donc qu'à contester le principe selon lequel la loi nouvelle, qui ne dispose que pour l'avenir, ne peut modifier les effets légaux d'une situation juridique définitivement réalisée lors de son entrée en vigueur.

8. Dès lors, les dispositions contestées n'étant pas applicables au litige, il n'y a pas lieu de renvoyer la question au Conseil constitutionnel.

Sur la seconde question

9. La question posée ne précise pas en quoi les dispositions législatives critiquées porteraient atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution.

10. Elle est, dès lors, irrecevable.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

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

DECLARE IRRECEVABLE la seconde 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 premier décembre deux mille vingt-deux.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g3  
17 mars 2022 (n°19/16345)

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 01-12-2022
- Cour d'appel de Paris G3 17-03-2022