

CIV. 3

COUR DE CASSATION

SG

QUESTION PRIORITAIRE
de
CONSTITUTIONNALITÉ

Audience publique du 15 décembre 2022

NON-LIEU A RENVOI

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 893 FS-D

Pourvoi n° H 22-17.505

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 DÉCEMBRE 2022

Par mémoire spécial présenté le 10 octobre 2022 par la SCP Waquet, Farge, Hazan, avocat de la société Noo Wok, dont le siège est [Adresse 2], a formulé une question prioritaire de constitutionnalité à l'occasion du pourvoi n° H 22-17.505 formé contre l'arrêt rendu le 31 mars 2022 par la cour d'appel de Versailles (16e chambre), dans une instance l'opposant :

1°/ à la commune de Colombes, représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité, [Adresse 5],

2°/ à la société HSBC Continental Europe, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3], anciennement dénommée HSBC France,

3°/ à la société du Val, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

4°/ à M. [M] [K],

5°/ à Mme [C] [I], épouse [K],

tous deux domiciliés [Adresse 4],

défendeurs à la cassation ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Noo Wok, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 13 décembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, conseillers, M. Jariel, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, conseillers référendaires, M. Sturlèse, 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.

Faits et procédure

1. Par jugement d'adjudication du 16 mai 2019, sur des poursuites de saisie immobilière engagées par la société HSBC France, devenue la société HSBC Continental Europe, contre M. et Mme [K], propriétaires d'un local commercial donné à bail à la société Noo Wok (la locataire), le local loué a été adjugé à la société civile immobilière du Val (la SCI).
2. Le 29 mai 2019, la locataire a déclaré exercer son droit de « préemption » sur le local adjugé.
3. La commune de Colombes ayant, le 6 juin 2019, déclaré exercer son droit de préemption urbain, la locataire a demandé au juge de l'exécution de juger irrégulière cette déclaration intervenue postérieurement à la sienne et d'être déclarée adjudicataire au lieu et place de la SCI.

Enoncé de la question prioritaire de constitutionnalité

4. A l'occasion du pourvoi qu'elle a formé contre l'arrêt rendu le 31 mars 2022 par la cour d'appel de Versailles, la locataire a, par mémoire distinct et motivé, demandé de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité ainsi rédigée : « L'article L. 145-46-1 du code de commerce est-il conforme à la Constitution et au bloc de constitutionnalité, notamment à la liberté d'entreprendre protégée par l'article 4 de la Déclaration des droits de

l'homme et des citoyens de 1789, au principe d'égalité garanti par l'article 1er de la Constitution du 4 octobre 1958, et les articles 1 et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, en ce qu'il prévoit d'accorder au locataire d'un local à usage commercial ou artisanal le bénéfice d'un droit de préemption seulement lorsque le propriétaire envisage de vendre ce local et non en cas de vente forcée dudit local sur adjudication ? »

Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

5. La disposition contestée, qui intègre la portée que lui a donnée la Cour de cassation (3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113, Bull. 2018, III, n° 51), est applicable au litige et n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

6. Cependant, d'une part, la question posée, 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.

7. D'autre part, en premier lieu, cette question, en ce qu'elle invoque une atteinte au principe d'égalité, ne présente pas un caractère sérieux.

8. En effet, le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre se distingue de celui de la vente par adjudication.

9. La différence de traitement entre ces deux opérations, qui est en rapport avec l'objet de la loi, repose donc sur une différence de situation.

10. En second lieu, la question posée ne présente pas davantage un caractère sérieux en ce qu'elle invoque une atteinte à la liberté d'entreprendre.

11. En effet, l'exercice de la liberté d'entreprendre n'implique aucun droit d'acquérir le bien loué dans lequel est exercé une activité commerciale ou artisanale, de sorte qu'aucune atteinte à la liberté d'entreprendre du locataire à bail commercial n'a été portée par le législateur en limitant le champ d'application de son droit de préférence à certaines catégories de ventes.

12. Au surplus, en application de l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution, le locataire peut, comme toute personne, se porter enchérisseur s'il justifie de garanties de paiement.

13. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

DIT N'Y AVOIR LIEU DE 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 quinze décembre deux mille vingt-deux.