



Vous êtes ici > [Accueil](#) > [Français](#) > [Les décisions](#) > [Accès par date](#) > [2018](#) > [2018-697 QPC](#)

## Décision n° 2018-697 QPC du 6 avril 2018

### Époux L. [Résiliation des contrats de location d'habitation par certains établissements publics de santé]

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI le 17 janvier 2018 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 136 du 16 janvier 2018), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour M. et Mme Philippe L. par Me Franck Peter, avocat au barreau de Paris. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2018-697 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit, d'une part, de l'article 14-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction issue de la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé et, d'autre part, du paragraphe II de l'article 137 de cette même loi.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé ;
- le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Au vu des pièces suivantes :

- les observations présentées pour les requérants par la SCP Piwnica et Molinié, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, enregistrées les 6 et 22 février 2018 ;
- les observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le 8 février 2018 ;
- les pièces produites et jointes au dossier ;

Après avoir entendu Me Marie Molinié, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, pour les requérants, Me François Pinet, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, pour l'Assistance publique-hôpitaux de Paris, partie en défense, et M. Philippe Blanc, désigné par le Premier ministre, à l'audience publique du 27 mars 2018 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S'EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. L'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus, dans sa rédaction résultant du paragraphe I de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 mentionnée ci-dessus, prévoit : « La résiliation du contrat de location peut être



prononcée par le bailleur Assistance publique-hôpitaux de Paris, le bailleur hospices civils de Lyon ou le bailleur Assistance publique-hôpitaux de Marseille en vue d'attribuer ou de louer le logement à une personne en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi dans l'un de ces établissements publics de santé et dont le nom figure sur la liste des personnes ayant formulé une demande de logement.

« La résiliation prononcée en application du premier alinéa ne peut produire effet avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de sa décision par l'un des établissements publics de santé susmentionnés à l'occupant. Cette décision comporte le motif de la résiliation et la nature des fonctions occupées par la ou les personnes auxquelles le bailleur envisage d'attribuer ou de louer le logement.

« Dans le cas où le bien n'est pas attribué ou loué à l'une des personnes mentionnées au premier alinéa, l'établissement public de santé concerné est tenu, sur simple demande de l'ancien occupant, de conclure avec ce dernier un nouveau contrat de location pour la durée prévue à l'article 10 ».

2. Le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 prévoit : « Le I est applicable aux contrats de location en cours à la date de publication de la présente loi. La notification de la décision de l'établissement public de santé concerné doit alors intervenir dans un délai de huit mois avant la date d'effet de la résiliation. Le locataire qui répond aux conditions de ressources annuelles équivalentes ou inférieures au plafond prévu pour les prêts locatifs sociaux, mentionné au III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, titulaire d'un contrat de location à la date de publication de la présente loi, n'est pas concerné par les présentes dispositions ».

3. Les requérants soutiennent qu'en conférant un pouvoir de résiliation des contrats de location à l'Assistance publique-hôpitaux de Paris, aux hospices civils de Lyon et à l'Assistance publique-hôpitaux de Marseille, l'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989 instituerait, au détriment des locataires de ces trois bailleurs, une différence de traitement injustifiée par rapport aux autres locataires, notamment ceux d'autres établissements publics, ainsi qu'une différence de traitement injustifiée selon le mode de gestion retenu pour les biens immobiliers de ces établissements. Il en résulterait une méconnaissance du principe d'égalité devant la loi. Par ailleurs, ils soutiennent qu'en prévoyant l'application de ce pouvoir de résiliation aux contrats en cours, le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 porterait une atteinte injustifiée au droit au maintien des conventions légalement conclues et méconnaîtrait la garantie des droits.

- Sur l'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989 :

4. Aux termes de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.



5. L'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989 permet à l'Assistance publique-hôpitaux de Paris, aux hospices civils de Lyon et à l'Assistance publique-hôpitaux de Marseille de résilier les contrats de location de logements dont ils sont propriétaires, afin de les attribuer à leurs agents en activité. Il en résulte une différence de traitement entre les établissements bailleurs mentionnés ci-dessus et les autres bailleurs ainsi que, par voie de conséquence, entre leurs locataires respectifs.

6. Ces dispositions visent à permettre d'attribuer un logement aux agents de ces trois établissements publics de santé à proximité du lieu d'exercice de leurs fonctions. En adoptant ces dispositions, le législateur a entendu permettre à ces trois groupes hospitaliers situés dans des zones où le marché du logement est particulièrement tendu de loger leurs agents à proximité de leurs différents sites pour assurer la continuité du service public. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

7. Toutefois, le législateur n'a pas exclu que ce pouvoir de résiliation puisse être exercé par les établissements hospitaliers bailleurs à l'égard de leurs propres agents, ni défini les critères suivant lesquels il pourrait, dans ce cas, s'exercer. Or, compte tenu de l'objet de la loi, ces dispositions ne sauraient, sans méconnaître le principe d'égalité devant la loi, être appliquées aux agents en activité employés par les établissements bailleurs. Sous cette réserve, la différence de traitement contestée est en rapport avec l'objet de la loi.

8. Il résulte de ce qui précède que, sous cette réserve, le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi doit être écarté. L'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit doit être déclaré conforme à la Constitution.

- Sur le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 :

9. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

10. Le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 prévoit l'application, à compter de la date de publication de cette loi, du droit de résiliation institué par l'article 14-2 de la loi du 6 juillet 1989 aux contrats en cours à cette date.



11. En premier lieu, en permettant d'appliquer ce droit de résiliation aux contrats en cours, le législateur a voulu, compte tenu du nombre important et de la durée des baux en cours conclus avec des personnes sans lien avec ces établissements publics de santé, augmenter significativement le nombre de logements susceptibles d'être mis à la disposition de leur personnel. Il a ainsi poursuivi le même motif d'intérêt général que celui mentionné au paragraphe 6.

12. En second lieu, d'une part, s'agissant de baux en cours à la date de publication de la loi, le législateur a prévu un délai de préavis de huit mois entre la notification de la décision de l'établissement public de santé et la date d'effet de la résiliation. D'autre part, lorsque le logement n'a finalement pas été attribué à un agent de l'établissement bailleur, ce dernier doit conclure un nouveau contrat de location d'une durée de six ans avec le locataire évincé, sur simple demande de sa part. Enfin, le législateur a exclu l'application de ce pouvoir de résiliation aux contrats en cours dans le cas des locataires dont les ressources annuelles sont équivalentes ou inférieures au plafond des ressources requis pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

13. Il résulte de ce qui précède que, compte tenu de l'objectif poursuivi par le législateur, le grief tiré de ce que le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 méconnaît le droit au maintien des contrats légalement conclus doit être écarté. Ce paragraphe, qui n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit être déclaré conforme à la Constitution.

#### LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1er. - Sous la réserve énoncée au paragraphe 7, l'article 14-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction issue de l'article 137 de la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, est conforme à la Constitution.

Article 2. - Le paragraphe II de l'article 137 de la loi du 26 janvier 2016 est conforme à la Constitution.

Article 3. - Cette décision sera publiée au Journal officiel de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 5 avril 2018, où siégeaient : M. Laurent FABIUS, Président, Mme Claire BAZY MALAURIE, MM. Michel CHARASSE, Jean-Jacques HYEST, Lionel JOSPIN, Mmes Dominique LOTTIN, Corinne LUQUIENS, Nicole MAESTRACCI et M. Michel PINAULT.

Rendu public le 6 avril 2018.



ECLI:FR:CC:2018:2018.697.QPC