

Décision n° 2014-441/442/443 QPC du 23 janvier 2015

Mme Michèle C. et autres

(Récupération des charges locatives relatives aux énergies de réseaux)

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 5 novembre 2014 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêts n° 1434, 1435 et 1436 du même jour) de trois questions prioritaires de constitutionnalité (QPC) posées par :

- Mme Michèle C. et 259 autres locataires de la société Aube Immobilier (QPC n° 1014-441), de la société Mon Logis S.A. (QPC n° 2014-442) et de l'établissement public OPH Troyes habitat (QPC n° 2014-443) ;
- l'association Force Ouvrière des consommateurs de l'Aube ;
- l'association Confédération nationale du logement (Fédération de l'Aube) ;
- l'association Confédération générale du logement (union départementale de l'Aube).

Ces QPC portaient sur la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité.

Dans sa décision n° 2014-441/442/443 QPC, le Conseil constitutionnel, qui a joint ces trois QPC pour statuer par une seule décision, a déclaré ces dispositions conformes à la Constitution.

I. – Les dispositions contestées

A. – Historique des dispositions contestées

Les charges d'habitation se définissent comme « *l'ensemble des dépenses de fonctionnement d'un immeuble (coût global du logement) avant ventilation entre propriétaire et locataire* »¹. Les charges locatives sont « *celles des charges*

¹ v° Charges d'habitation, G. Cornu (dir.), *Vocabulaire juridique*, Paris, 10^{ème} éd Puf, 2014, p. 166.

d'habitation qui incombent au locataire en plus du loyer dont elles constituent l'accessoire »².

Le propriétaire d'un immeuble faisant l'objet d'un bail d'habitation peut ainsi exiger de son locataire le remboursement de certaines dépenses liées à l'occupation du logement.

L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), objet de la QPC à l'origine de la décision commentée, détermine les trois catégories de charges récupérables pour les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM). Elles doivent être la contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

L'article L. 442-3 renvoie à un décret le soin de fixer la liste précise de ces charges. Il s'agit du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, lequel a été modifié à de nombreuses reprises.

Un système similaire existe pour les baux d'habitation de droit commun, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, qui consacre les trois mêmes catégories de charges récupérables, étant complété par le décret n° 87-713 du 26 août 1987, qui fixe une liste quasiment identique à celle du décret du 9 novembre 1982.

La détermination des charges récupérables vise à rechercher « *le point d'équilibre entre les dépenses liées à l'investissement du propriétaire, qui restent à sa charge, et celles qui participent de son fonctionnement courant, qui sont à la charge du locataire* »³.

Selon une jurisprudence constante, la liste des charges récupérables est d'ordre public et limitative⁴ : le propriétaire ne peut pas réclamer au locataire le

² v° Locatif, G. Cornu (dir.), *op. cit.* p. 621.

³ F. Sauvage et C. Coutant-Lapalus, « Bail d'habitation, Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, Charges locatives. Travaux d'économie d'énergie », *J.-Cl. Bail à loyer*, fasc. 148, n° 7.

⁴ V. par ex. 3^{ème} Civ., 13 juin 2012, n° 11-18.740, 11-18.741, 11-18.742, 11-18.743, 11-18.747, 11-18.748, 11-18.749, 11-18.750, 11-18.753, 11-18.754, 11-18.755, 11-18.759, 11-18.760, 11-18.761, 11-23.449 et 11-23.450 : « *Mais attendu qu'ayant relevé à bon droit que ces charges n'étaient pas comprises dans la liste limitative des charges récupérables et qu'elles ne peuvent être assimilées aux charges d'élimination des rejets, seuls les frais de personnel étant visés, le tribunal en a exactement déduit que la société devait rembourser aux locataires les charges d'assainissement indûment perçues* ».

remboursement de charges qui ne figurent pas sur cette liste, et le locataire ne peut pas s'engager à payer des charges supplémentaires. La seule façon de modifier la liste des charges récupérables pour les contrats en cours est donc de recourir à la loi pour modifier cette liste.

Cette modification de la liste peut intervenir à la suite de décisions de justice constatant le caractère non récupérable d'une charge qui n'est pas inscrite sur la liste. Ainsi la Cour de cassation a jugé en 2004 qu'« *ayant relevé qu'il résultait des dispositions de l'article 2 du décret du 26 août 1987 que lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, l'intégralité des dépenses d'entretien n'est pas récupérable et qu'il importe peu que les charges afférentes à l'entretien comprennent également des dépenses relatives aux produits d'entretien qui sont prévues distinctement au poste "entretien de propreté", qui ne vise que les frais de personnel, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que les charges récupérables ne devraient inclure ni la marge bénéficiaire de l'entreprise, ni la TVA* »⁵.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a, pour inverser cette solution, ajouté un dernier alinéa au paragraphe I de l'article L. 442-3 disposant que : « *Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur* ».

Une autre question s'est posée s'agissant des frais de chauffage. Selon l'annexe du décret du 9 novembre 1982, ne sont récupérables en la matière que les dépenses relatives « *au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature* » ainsi que les dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations⁶. Dans deux arrêts du 9 mars 2005 – en rupture avec un ancien arrêt de 1974, antérieur à l'adoption des textes régissant la récupération des charges locatives⁷ –, la Cour de cassation en a déduit que :

– « *ayant énoncé à bon droit que les charges récupérables étaient limitativement énumérées par le décret du 26 août 1987 et que n'y figuraient pas les dépenses de financement ou de remboursement, directement ou indirectement, du prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, exactement retenu, sans violer le principe de la contradiction et sans dénaturer, que le montage mis en place constituait le détournement d'une disposition légale d'ordre public* »⁸ ;

⁵ Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 24 mars 2004, n°01-14439.

⁶ Ainsi de la « *purge des points de chauffage* », des « *opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage des chaufferies y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ; conduite du chauffage* ».

⁷ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 29 octobre 1974, n° 73-13.808 et 73-20.066.

⁸ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 9 mars 2005, n° 01-18039, *Bull. civ. III*, n° 59.

– « Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, qu'en exécution des termes du marché passé entre les sociétés SLE et Dalkia, cette dernière avait reçu mandat de fournir le chauffage et l'eau chaude sanitaire, les installations lui appartenant, et de facturer et d'encaisser directement les redevances auprès des locataires, et constaté qu'il résultait du rapport de l'expert judiciaire que la facturation des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire comprenait le remboursement de l'investissement de la société Dalkia et l'amortissement du gros matériel, la cour d'appel, qui a retenu qu'il ne pouvait être sérieusement soutenu que les locataires auraient accepté de payer l'amortissement des installations et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que les locataires avaient à supporter des dépenses qui ne figuraient pas dans la liste des charges récupérables et que la SLE, liée par bail avec les locataires, devait être condamnée à restituer à ceux-ci les sommes indûment perçues »⁹.

Il résultait de cette jurisprudence que les dépenses d'investissement et d'amortissement des installations de chauffage ne peuvent être récupérées par le propriétaire.

Lorsque l'immeuble est raccordé à un réseau de chauffage urbain, la Cour de cassation a en particulier jugé dans une décision du 10 novembre 2009 : « attendu qu'ayant relevé que les factures émises par la CPCU [Compagnie parisienne du chauffage urbain] présentaient une tarification en "binôme" composée d'une "partie variable dite R1, proportionnelle à la consommation effective de l'utilisateur" s'exprimant en "euros/tonnes de vapeur" et d'une "partie fixe, dite R2, liée à la puissance garantie, c'est-à-dire à la puissance que l'utilisateur est en droit d'appeler et correspondant aux engagements contractuels" s'exprimant en "euros/kW souscrit et représentative de la redevance annuelle d'abonnement", la cour d'appel qui a retenu qu'une telle définition de la partie fixe laissait apparaître que celle-ci incluait les dépenses de financement et de remboursement du prix des installations de chauffage urbain auxquelles est raccordé l'immeuble et constaté qu'elle ne comportait aucune ventilation permettant de distinguer les dépenses incombant au bailleur de celles incombant au locataire, en a exactement déduit, sans violer les nouvelles dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 afférentes aux dépenses récupérables toutes taxes comprises, que les sommes correspondant à la "prime fixe dite R2" seraient exclues des charges récupérables ainsi que la taxe à la valeur ajoutée correspondante »¹⁰.

⁹ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 9 mars 2005, n° 03-13062, *Bull. civ. III*, n° 59.

¹⁰ Cour de cassation 3^{ème} chambre civile, 10 novembre 2009, pourvoi n° 08-20.035.

Par conséquent, pour le contrat de vente de chaleur, le bailleur peut récupérer auprès de son locataire la partie variable correspondant à la consommation de chaleur (partie R1), mais non la part fixe correspondant au prix de l'abonnement (partie R2).

Cette jurisprudence a été, à son tour, renversée par l'article 27 de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité, dite loi « NOME », qui a modifié le paragraphe I de l'article L. 442-3 du CCH. Son dernier alinéa dispose désormais que : « *Pour l'application du présent I, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur* ». Cette disposition permet donc au bailleur de répercuter sur son locataire l'intégralité de la dépense engagée lorsqu'il acquiert la fourniture d'énergie auprès d'un prestataire extérieur distribuant un chauffage en réseau¹¹.

Ce texte a été introduit par la voie d'un amendement de M. Thierry Repentin au Sénat en première lecture. Selon l'exposé des motifs de cet amendement, l'arrêt de la Cour de cassation de 2009 « *remet en cause le développement des réseaux de chaleur, leur mode de tarification ne permettant pas une récupération normale par le propriétaire. Cet amendement maintient la possibilité pour un bailleur de récupérer le prix d'une énergie qu'il achète à une entité juridique indépendante, sans distinguer les éléments constitutifs de ce prix (R1 + R2) sur lesquels il n'a aucune maîtrise* »¹².

Selon M. Ladislas Poniatowski, rapporteur du texte au Sénat : « *Cet arrêt, en date du 10 novembre 2009, contredit la pratique habituelle des bailleurs. Il pourrait rapidement faire école, car d'autres procédures ont été lancées par des associations de locataires. À terme, l'impossibilité de répercuter les charges pourrait concerner non seulement la fourniture de chaleur, mais aussi la partie abonnement des factures d'électricité et de gaz. Si cette jurisprudence constitue une aubaine pour les locataires, on voit mal ce qui la justifie. Sa généralisation aboutirait à freiner considérablement le développement des réseaux de chaleur, que les lois Grenelle 1 et Grenelle 2 veulent par ailleurs encourager* »¹³.

¹¹ Un réseau de chaleur est une installation comprenant une chaufferie fournissant de la chaleur à plusieurs clients par l'intermédiaire de canalisations de transport de chaleur. Les réseaux de chaleur doivent offrir des avantages importants par rapport à des solutions de production de chaleur décentralisées, notamment en matière d'efficacité énergétique, de maîtrise de l'énergie et de diminution des émissions de gaz à effet de serre. Le plus gros réseau de chaleur en France est celui de Paris exploité par la Compagnie Parisienne du Chauffage Urbain (CPCU) ; ce réseau fait 470 km de long, et chauffe l'équivalent de 470 000 logements.

¹² Amendement n° 101 rect., déposé le 30 septembre 2010 (J.O. Sénat).

¹³ Sénat, compte-rendu des débats, séance du 30 septembre 2010.

M. Jean-Claude Lenoir, rapporteur à l'Assemblée Nationale, analysait ainsi cette modification :

« – d'après les estimations qui ont été communiquées à votre rapporteur, la non récupération du R2 représenterait un manque à gagner de 200 à 400 m€ par an pour les bailleurs sociaux ;

« – or le développement de réseaux de fourniture de chaleur est un objectif du Grenelle de l'environnement. C'est la raison pour laquelle l'amendement de M. Repentin adopté par le Sénat revient sur l'arrêt de la Cour de cassation en permettant explicitement la récupération de la totalité des dépenses réalisées par les bailleurs liées à un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux. Il met ainsi en œuvre un partage des charges de chauffage différent dans le cas de la fourniture de chaleur de celui qui prévaut dans les autres cas et le rend attractif économiquement pour les bailleurs »¹⁴.

L'article 27 de la loi du 7 décembre 2010 a dans le même temps modifié l'article 23 de la loi de 1989 pour adopter la même solution dans le parc locatif privé.

B. – Origine de la QPC et question posée

Les locataires de trois sociétés d'HLM ont assigné leur bailleur en remboursement de charges liées au chauffage urbain au motif qu'elles leur avaient été indûment facturées. À cette occasion, ils ont soulevé trois QPC portant sur l'article L. 442-3 du CCH.

Par trois jugements du 8 août 2014, le tribunal d'instance de Troyes a renvoyé ces trois QPC à la Cour de cassation pour le même motif : d'une part, *« si en effet des situations différentes peuvent justifier l'application de règles différentes, en l'espèce contrairement aux explications du défendeur, aucun motif a fortiori d'intérêt général ne semble justifier de soumettre à des règles différentes les locataires selon que l'immeuble est raccordé ou non à un réseau de chauffage. Cela paraît donc contrevenir au principe d'égalité devant la loi »* ; d'autre part, *« en permettant l'élargissement de l'assiette des charges récupérables, la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 vient indirectement modifier les conditions du contrat de bail qui unit les locataires à leur bailleur ce qui pourrait être considéré comme portant atteinte à la liberté contractuelle des locataires »*.

¹⁴ M. Jean-Claude Lenoir, Rapport sur le projet de loi portant nouvelle organisation du marché de l'électricité, Assemblée nationale, XIII^{ème} législature, n° 2933, 3 novembre 2010.

Par trois arrêts du 5 novembre 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a transmis ces QPC au Conseil constitutionnel, au motif que : « *la question posée présente un caractère sérieux en ce que le texte contesté, qui déroge aux règles de récupération des charges locatives en permettant au bailleur de récupérer la totalité des charges de chauffage incluant les frais d'amortissement et de renouvellement de l'installation, pourrait être considéré comme introduisant entre les locataires, selon que le bailleur décide ou non de raccorder l'immeuble à un réseau de chaleur, une inégalité de traitement non justifiée par un motif d'intérêt général environnemental, dès lors que la charge financière qui en résulte ne repose que sur certains locataires* ».

II. – Examen de la constitutionnalité des dispositions contestées

Au regard des griefs formulés par les requérants, la QPC ne portait que sur les mots « *ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux* » figurant au dernier alinéa du paragraphe I de l'article L. 442-3 du CCH, qui ont été ajoutés par la loi NOME du 7 décembre 2010.

A. – Le principe d'égalité

Le principe d'égalité est proclamé par plusieurs dispositions de la Constitution et notamment par l'article 6 de la Déclaration de 1789, aux termes duquel la loi « *doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse* ». Le Conseil constitutionnel en tire la règle selon laquelle « *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* »¹⁵.

Selon les requérants, « *Il est difficile de considérer qu'en fonction de la manière dont le bailleur, qui décide unilatéralement sur ce point, s'acquitte de son obligation de chauffage, le traitement fait au locataire pourrait être différent, que des charges plus ou moins importantes pourraient lui être imposées. Il n'y a pas raisonnablement de différence de situation juridique et même matérielle entre des locataires d'immeubles chauffés collectivement ou par chaufferie dédiée* ».

¹⁵ Ce qui a été rappelé, par exemple dans la décision n° 2010-601 DC du 4 février 2010, *Loi relative à l'entreprise publique La Poste et aux activités postales*, cons 11.

Le Conseil n'a pas fait droit à ce grief. D'une part, il a jugé que le principe d'égalité n'impose pas une règle unique pour le régime des charges récupérables applicable aux différents modes de chauffage d'un immeuble d'habitation. D'autre part, la différence de traitement entre les locataires repose sur un motif d'intérêt général qui ressortait clairement des travaux parlementaires : la promotion de l'usage des énergies de réseau dans un but de protection de l'environnement. Dans sa décision n° 2013-666 DC du 11 avril 2013, le Conseil constitutionnel avait d'ailleurs déjà, en matière d'égalité devant les charges publiques reconnu une spécificité aux énergies de réseau permettant un traitement différent¹⁶.

Le Conseil constitutionnel a donc écarté le grief tiré de la violation du principe d'égalité (cons. 8).

B. – Le droit au maintien des conventions légalement conclues

1. – La jurisprudence du Conseil constitutionnel

Après avoir longtemps dénié à la liberté contractuelle toute valeur constitutionnelle¹⁷, le Conseil constitutionnel a progressivement infléchi sa jurisprudence. Il a reconnu, d'une part, la liberté de contracter ou de ne pas contracter, qui se rattache à la liberté proclamée par l'article 4 de la Déclaration de 1789 et, d'autre part, le droit au maintien des conventions légalement conclues qui se rattache aux exigences découlant des articles 4 (liberté) et 16 (garantie des droits) de la Déclaration de 1789.

Sur cette seconde branche de la liberté contractuelle, le Conseil constitutionnel a progressivement fixé sa jurisprudence selon laquelle le législateur doit justifier d'un motif d'intérêt général suffisant pour porter atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues.

Le Conseil a consacré le droit au maintien des conventions légalement conclues dans sa décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998¹⁸ et lui a reconnu valeur constitutionnelle en le rattachant, dans sa décision n° 2000-437 DC du 19 décembre 2000, à l'article 4 de la Déclaration de 1789¹⁹. Dans un premier temps, le Conseil a considéré que le législateur ne saurait porter à l'économie

¹⁶ Décision n°2013-666 DC du 11 avril 2013 *Loi visant à préparer la transition vers un système énergétique sobre et portant diverses dispositions sur la tarification de l'eau et sur les éoliennes*.

¹⁷ Décision n° 94-348 DC du 3 août 1994, *Loi relative à la protection sociale complémentaire des salariés et portant transposition des directives n° 92/49 et n° 92/96 des 18 juin et 10 novembre 1992 du conseil des communautés européennes*, cons. 9.

¹⁸ Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998, *Loi d'orientation et d'incitation relative à la réduction du temps de travail*, cons. 29.

¹⁹ Décision n° 2000-437 DC du 19 décembre 2000, *Loi de financement de la sécurité sociale pour 2001*, cons. 37.

des conventions et contrats légalement conclus une atteinte d'une gravité telle qu'elle méconnaisse manifestement la liberté découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789²⁰.

La portée du principe est désormais fixée par une jurisprudence abondante. Il en ressort que le législateur ne saurait porter aux conventions légalement conclues 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 1789²¹.

Pour concilier ce principe avec les exigences d'intérêt général, le Conseil opère son contrôle eu égard à l'atteinte portée aux conventions en cours et en tenant compte, le cas échéant, des circonstances de l'espèce. Il en a été ainsi s'agissant de la suppression de clauses de conventions collectives relatives aux heures supplémentaires²² ou à la réduction de la durée du travail²³. Ainsi, lors de l'examen de la deuxième loi portant réduction du temps de travail, le Conseil a jugé que la loi remettait en cause sans « *motif d'intérêt général suffisant* » les accords qui venaient d'être conclus à l'invitation du législateur sous l'empire de la première loi. Il a annulé cette remise en cause des effets des accords antérieurs, prévue « *au plus tard pendant une durée d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi* ».

Cette jurisprudence sur le droit au maintien des conventions légalement conclues, ne fait pas obstacle à ce que le législateur modifie, y compris pour celles en cours, le cadre légal applicable à la convention. Ainsi, dans sa décision n° 2009-578 DC du 18 mars 2009 précitée, le Conseil constitutionnel a distingué la modification du contrat lui-même de la modification du cadre légal applicable à ce contrat. Le législateur peut déclarer immédiatement applicable une disposition modifiant le cadre légal applicable au contrat, sans porter atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues²⁴.

²⁰ Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998, précitée, cons. 28.

²¹ Décisions n° 2002-465 DC du 13 janvier 2003, *Loi relative aux salaires, au temps de travail et au développement de l'emploi*, cons. 4 ; n° 2004-490 DC du 12 février 2004, *Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française*, cons. 93 ; n° 2007-556 DC du 16 août 2007, *Loi sur le dialogue social et la continuité du service public dans les transports terrestres réguliers de voyageurs*, cons. 17 ; n° 2008-568 DC du 7 août 2008, *Loi portant rénovation de la démocratie sociale et réforme du temps de travail*, cons. 18 ; n° 2009-578 DC du 18 mars 2009, *Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*, cons. 13, et n° 2009-592 DC du 19 novembre 2009, *Loi relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie*, cons. 9.

²² Décision n° 2008-568 DC du 7 août 2008, précitée cons. 18 à 20.

²³ Décision n° 99-423 DC du 13 janvier 2000, *Loi relative à la réduction négociée du temps de travail*, cons. 42 à 45.

²⁴ La Cour de cassation raisonne parfois de cette manière, v. par ex. Cass. ch. mixte, 13 mars 1981, n° 80-12.125 : « *Mais attendu que l'action directe instituée par l'article 12 de la loi du 31 décembre 1975 trouve son fondement dans la volonté du législateur et non dans les contrats conclus entre les parties, contrats desquels il n'était résulté pour elles aucun droit acquis ; que, l'article 2 du Code civil ne faisant pas obstacle à l'application immédiate des lois nouvelles, aux situations juridiques établies avant leur promulgation si elles*

2. – L'application à l'espèce

Dans ses écritures devant le Conseil constitutionnel, les requérants soutenaient que « *le bailleur peut, à sa seule initiative et en cours de bail modifier le mode de chauffage et donc de répartition des charges, ce qui a d'importantes conséquences financières pour le locataire* ».

Toutefois, si le mode de chauffage est prévu contractuellement, le bailleur est tenu par le contrat, qu'il ne peut modifier unilatéralement sans être tenu, le cas échéant, à indemniser le locataire pour le coût supplémentaire qui en résulterait. À l'inverse, si le mode de chauffage n'est pas prévu par le contrat, le propriétaire est libre de le modifier, et le mode de calcul des charges sera alors nécessairement adapté.

Les dispositions contestées modifient non pas les conventions en cours mais le cadre légal applicable à ces conventions. L'application immédiate de cette modification ne pouvait être analysée comme méconnaissant le droit au maintien des conventions légalement formées. Ce second grief a également été écarté. (cons. 9).

Le Conseil constitutionnel a finalement jugé les mots « *ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux* » figurant au dernier alinéa du paragraphe I de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation conformes à la Constitution.

n'ont pas encore été définitivement réalisées, la Cour d'appel a exactement décidé que l'action directe était ouverte au sous-traitant dès l'entrée en vigueur de la loi du 31 décembre 1975, bien que le contrat de sous-traitance eût été conclu antérieurement ».