

# **Décision n° 2014 – 441/442/443 QPC**

## **Article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation**

### *Récupération des charges locatives relatives aux énergies de réseau*

## **Dossier documentaire**

Source : services du Conseil constitutionnel © 2014

### **Sommaire**

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>4</b>
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>19</b>

# Table des matières

<b>I. Dispositions législatives.....</b>	<b>4</b>
<b>A. Dispositions contestées .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Code de la construction et de l'habitation .....</b>	<b>4</b>
- Article L. 442-3 ( <i>Version en vigueur</i> ).....	4
<b>B. Évolution des dispositions contestées .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Code de la construction et de l'habitation.....</b>	<b>5</b>
- Article L. 442-3 ( <i>Version créée par la loi du 30 décembre 1981</i> ).....	5
- Article L. 442-3 ( <i>Version issue de la loi du 2 juin 1983</i> ) .....	5
- Article L. 442-3 ( <i>Version issue de la loi du 13 juillet 2006</i> ) .....	5
- Article L. 442-3 ( <i>Version issue de la loi du 25 mars 2009</i> ).....	6
<b>C. Autres dispositions .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Dispositions législatives.....</b>	<b>8</b>
a. Code de la construction et de l'habitation.....	8
- Article L. 411 .....	8
- Article L. 411-2.....	8
- Article L. 442-1.....	9
- Article L. 442-1-1 .....	9
b. 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 .....	9
- Article 7 .....	10
- Article 23 .....	10
c. Code général des impôts.....	11
- Article 278-0 bis .....	11
<b>2. Dispositions règlementaires .....</b>	<b>12</b>
a. Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables .....	12
- Article 1er .....	12
- Annexe .....	12
b. Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.....	13
- Article 1 .....	13
- Annexe .....	13
<b>D. Application des dispositions contestées .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Jurisprudence judiciaire.....</b>	<b>14</b>
- Cass., ch. civ. 3, 29 octobre 1974, n° 11-17188.....	14
- Cass., ch. civ. 3, 6 décembre 1995, n° 93-17250, <i>Compagnie immobilière de la région parisienne</i> .....	14
- Cass., ch. civ. 3, 9 mars 2005, n° 03-13062, <i>Société d'habitations à loyer modéré de Lille et environs</i> .....	14
- Cass., ch. civ. 3, 10 novembre 2009, n° 08-20035, <i>Association des locataires de Croissance pierre II</i> .....	15
- Cass., ch. civ. 3, 13 juin 2012, n° 11-17188 .....	15
<b>2. Questions parlementaires .....</b>	<b>16</b>
a. Assemblée nationale.....	16
- Question écrite ° 44756 de M Question de M. Gérard Voisin, publiée le 15 décembre 2009.....	16
- Question écrite ° 20114 de M Question de M. Denys Robiliard, publiée le 30 septembre 2014.....	17
<b>II. Constitutionnalité de la disposition contestée .....</b>	<b>19</b>
<b>A. Normes de référence.....</b>	<b>19</b>

<b>1. Déclaration des droits de l’homme et du citoyen de 1789 .....</b>	<b>19</b>
- Article 6 .....	19
- Article 16 .....	19
<b>B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....</b>	<b>20</b>
<b>1. Sur l’égalité devant la loi .....</b>	<b>20</b>
- Décision n° 2005-516 DC du 7 juillet 2005, Loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique .....	20
- Décision n° 2010-601 DC du 4 février 2010, Loi relative à l’entreprise publique La Poste et aux activités postales.....	20
- 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 .....	21
- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l’accès au logement et un urbanisme rénové	21
<b>2. Sur les contrats légalement conclus .....</b>	<b>22</b>
- Décision n° 98-401 DC du 10 juin 1998, Loi d’orientation et d’incitation relative à la réduction du temps de travail.....	22
- Décision n° 2002-465 DC du 13 janvier 2003, Loi relative aux salaires, au temps de travail et au développement de l’emploi.....	23
- Décision n° 2000-437 DC du 19 décembre 2000, Loi de financement de la sécurité sociale pour 2001 .....	24
- Décision n° 2008-568 DC du 7 août 2008, Loi portant rénovation de la démocratie sociale et réforme du temps de travail.....	24
- Décision n° 2009-578 DC du 18 mars 2009, Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion.....	25
- Décision n° 2009-592 DC du 19 novembre 2009, Loi relative à l’orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie .....	25

# I. Dispositions législatives

## A. Dispositions contestées

### 1. Code de la construction et de l'habitation

- **Article L. 442-3** (*Version en vigueur*)

*issue de la loi n°2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité, art. 27<sup>1</sup>*

**I.-A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en 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, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

**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.**

II.- Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

---

<sup>1</sup> Article 27

I. — Au dernier alinéa du I de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « entreprise », sont insérés les mots : « ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux ».

## **B. Évolution des dispositions contestées**

### **1. Code de la construction et de l'habitation**

- **Article L. 442-3 (Version créée par la loi du 30 décembre 1981)**

*Loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981 relative à la modération des loyers, art. 9*

Dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en 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, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article 9**

L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes : (...)

- **Article L. 442-3 (Version issue de la loi du 2 juin 1983)**

*Loi n° 83-440 du 2 juin 1983 donnant force de loi à la première partie (législative) du code de la construction et de l'habitation et modifiant certaines dispositions de ce code.*

**A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire**, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en 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, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat.

#### **Article 12**

Le début de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est modifié ainsi qu'il suit :

« A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes... (le reste sans changement). »

- **Article L. 442-3 (Version issue de la loi du 13 juillet 2006)**

*Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, art.88*

A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en 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, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure

excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. **Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.**

**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.**

### Article 88

II. - L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ; »

2° Au début de l'avant-dernier alinéa, les mots : « de la contribution annuelle représentative du droit de bail et » sont supprimés ;

3° Le dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

#### - Article L. 442-3 (Version issue de la loi du 25 mars 2009)

*Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 119*

**I.-**A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en 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, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

-des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Pour l'application du présent I, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

**II.-** Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois

**être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.**

**Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.**

**Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.**

## **Article 119**

(...)

II. — L'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est précédé de la mention : « I » ;

2° Au dernier alinéa, le mot : « article » est remplacé par la référence : « I » ;

3° Il est ajouté par un II ainsi rédigé :

« II. — Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

« Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

« Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. »

## C. Autres dispositions

### 1. Dispositions législatives

#### a. Code de la construction et de l'habitation

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre Ier : Dispositions générales.

Chapitre unique.

#### - Article L. 411

La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en oeuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Article L411-1 En savoir plus sur cet article...

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 144 JORF 14 décembre 2000

Les dispositions du présent livre ont pour objet de fixer les règles relatives à la construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

A ces habitations peuvent être adjoints, dans des conditions fixées par décision administrative, des dépendances, des annexes et des jardins privatifs ou collectifs, accolés ou non aux immeubles.

En outre, les ensembles d'habitations mentionnés aux premiers alinéas peuvent comprendre accessoirement des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent librement louer les aires de stationnement vacantes dont ils disposent par application de l'article L. 442-6-4.

La location est consentie à titre précaire et révocable à tout moment par le bailleur. Un locataire de ce bailleur ne peut se voir opposer un refus de location d'une aire de stationnement au motif que cette aire est louée librement à une personne ne louant pas un logement dans le parc de ce bailleur.

#### - Article L. 411-2

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

-les offices publics de l'habitat ;

-les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

-les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;

-les fondations d'habitations à loyer modéré.

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme :

-la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;

-la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions



de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

-la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements. A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ;

-l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;

-les services accessoires aux opérations susmentionnées.

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre II : Loyers et divers.

- **Article L. 442-1**

L'autorité administrative détermine les prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré.

En vue d'assurer l'équilibre de la situation financière de ces organismes, elle fixe, pour les loyers, un montant minimum et un montant maximum établis en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien.

Dans le cas où la situation financière d'un organisme d'habitations à loyer modéré fait craindre qu'il ne puisse plus faire face à ses obligations, l'autorité administrative peut imposer à l'organisme préalablement saisi l'application aux logements construits postérieurement au 3 septembre 1947 d'un loyer susceptible de rétablir l'équilibre d'exploitation.

Les augmentations résultant des dispositions du présent article sont applicables de plein droit aux bénéficiaires des baux ou engagements de location. En aucun cas, ces augmentations ne devront entraîner, d'un semestre par rapport au semestre précédent, une hausse supérieure à 10 p. 100.

- **Article L. 442-1-1**

*Créé par Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 - art. 37 JORF du 24 décembre 1986*

Les organismes d'habitations à loyer modéré fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location dans les limites prévues au deuxième alinéa de l'article L. 442-1 ou, pour les logements conventionnés en application de l'article L. 351-2, dans la limite des loyers maximaux de ces conventions ou, pour les logements financés à l'aide de primes ou de prêts spéciaux à la construction du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique, dans la limite de leurs loyers plafonds.

**b. 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**

- **Article 7**

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;  
(...)

- **Article 23**

*Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6*

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

**Pour l'application du présent article, 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.**

## c. Code général des impôts

Première Partie : Impôts d'État

Titre II : Taxes sur le chiffre d'affaires et taxes assimilées

Chapitre premier : Taxe sur la valeur ajoutée

Section V : Calcul de la taxe

I : Taux

B : Taux réduit

### - **Article 278-0 bis**

*Modifié par LOI n°2012-1510 du 29 décembre 2012 - art. 68 (V)*

*Modifié par LOI n°2013-1278 du 29 décembre 2013 - art. 29*

La taxe sur la valeur ajoutée est perçue au taux réduit de 5,5 % en ce qui concerne :

(...)

B.-Les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovoltampères, d'énergie calorifique et de gaz naturel combustible, distribués par réseaux, ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de récupération.

La puissance maximale prise en compte correspond à la totalité des puissances maximales souscrites par un même abonné sur un même site ;

(...)

## 2. Dispositions réglementaires

### a. Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables

#### - Article 1er

*Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8*

Le liste des charges récupérables prévue à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation figure en annexe au présent décret.

#### - Annexe

*Modifié par Décret n°86-1316 du 26 décembre 1986 - art. 2*

(...)

### **II - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.**

#### 1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs.

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique.

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie quelle que soit sa nature.

#### 2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations:

##### a) Exploitation et entretien courant :

Nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;

Entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

Graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

Remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

Entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

Vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

Réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

Purge des points de chauffage ;

Frais de contrôles de combustion ;

Entretien des épurateurs de fumée ;

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 ;

Frais de location, d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

Entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

Contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

Nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

Vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :

Réparation de fuites sur raccords et joints ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;

Rodage des sièges de clapets ;

Menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

Recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

**b. Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables**

- **Article 1**

*Modifié par Décret n°2013-1296 du 27 décembre 2013 - art. 8*

La liste des charges récupérables prévue à l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 susvisée figure en annexe au présent décret.

- **Annexe**

II. - Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes.

1. Dépenses relatives :

A l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;

A l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;

Les dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ;

Aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau ;

A l'électricité ;

Au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.

2. Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs ;

- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

- graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ;

- remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules de chaufferie ;

- entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ;

- vérification et entretien des régulateurs de tirage ;

- réglage des vannes, robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ;

- purge des points de chauffage ;

- frais de contrôles de combustion ;

- entretien des épurateurs de fumée ;

- opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards et siphons, ramonage des chaudières, carneaux et cheminées ;

- conduite de chauffage ;

- frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ;

- entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détendeur ;

- contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ;

- nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ;

- vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires.

- b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :
- réparation de fuites sur raccords et joints ;
  - remplacement des joints, clapets et presse-étoupes ;
  - rodage des sièges de clapets ;
  - menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ;
  - recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur.

## **D. Application des dispositions contestées**

### **1. Jurisprudence judiciaire**

- **Cass., ch. civ. 3, 29 octobre 1974, n° 11-17188**

Sur le troisième moyen : attendu qu'il est encore reproché à l'arrêt d'avoir condamné les demandeurs au pourvoi à rembourser leur quote-part de la totalité des frais de chauffage et d'eau chaude déboursés par le bailleur, alors, selon le pourvoi, que, dans le prix du chauffage, entrait une partie correspondant aux frais de gestion et d'amortissement de la société distributrice, qui devaient rester à la charge du propriétaire, lequel, grâce au chauffage urbain, avait fait l'économie des frais d'une chaudière, et que les locataires ne pouvaient rester redevables que du coût du combustible ;

Mais attendu que la cour d'appel observe qu'en l'espèce, le propriétaire n'acquiert pas un combustible destiné à être transformé en calories, mais "qu'il achète directement ces calories à un organisme dont la personnalité juridique se différencie de la sienne, sans confusion possible" ;

Que c'est donc à bon droit que les juges du second degré ont condamné les époux x... à rembourser leur quote-part de la totalité des débours effectués de ce chef par l'office ;

- **Cass., ch. civ. 3, 6 décembre 1995, n° 93-17250, *Compagnie immobilière de la région parisienne***

**Vu l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation**, ensemble le décret du 9 novembre 1982 ;

Attendu qu'à compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en 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, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ; du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; que la liste des charges est fixée par décret en Conseil d'Etat ;

Attendu que, pour débouter les locataires de leur demande de remboursement des charges relatives au chauffage, le Tribunal retient que la CIRP achète des calories pour assurer le chauffage de son ensemble immobilier au syndicat intercommunal pour l'utilisation de la géothermie, organisme indépendant d'elle et que les dépenses relatives à la fourniture d'énergie par un tiers, acquittées par la bailleuse sont à la charge totale des locataires sans distinction des frais d'investissement et de fonctionnement, les installations de la CIRP, prêtées au syndicat et modernisées par lui, intervenant ponctuellement en appoint ou en secours ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la liste des charges récupérables, annexées au décret du 9 novembre 1982, ne comporte pas les dépenses de modernisation des chaufferies du bailleur**, le Tribunal a violé les textes susvisés ;

- **Cass., ch. civ. 3, 9 mars 2005, n° 03-13062, *Société d'habitations à loyer modéré de Lille et environs***

Attendu que la SLE fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande des locataires, alors, selon le moyen :

1 / que, conformément aux dispositions de l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation, complétées par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, les dépenses d'investissement que réalise le bailleur sur ses propres installations n'entrent pas au nombre des charges récupérables définies par ces textes ; qu'en revanche, dès lors que des dépenses d'investissement sont réalisées par un tiers assurant un service au profit des locataires sur ses propres installations, les dispositions précitées, qui ne concernent que les rapports entre bailleur et locataire, n'ont pas vocation à s'appliquer, et ces dépenses d'investissement peuvent dès lors être incluses dans le prix facturé par ce tiers aux locataires en contrepartie de sa prestation ; qu'en l'espèce, les dépenses d'investissement mises à la charge des locataires avaient été réalisées par la société Dalkia, pour financer des installations lui appartenant, et non par le bailleur, la société SLE ; qu'aussi bien, en décidant que de telles dépenses ne constituaient pas des charges récupérables, les juges du fond ont violé l'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble le décret du 9 novembre 1982 ;

2 / qu'il résulte des constatations mêmes de l'arrêt attaqué qu'un accord était intervenu entre la société SLE et les locataires pour que la prestation soit fournie et facturée par un tiers, sous réserve qu'à consommation égale, ils n'aient pas d'augmentation du coût du chauffage ; qu'en se contentant dès lors de relever que cet engagement n'avait pas été respecté dès lors que le coût de la prestation avait été augmenté à raison de l'inclusion de dépenses d'investissement, sans rechercher, au cas par cas, ainsi qu'il y avaient été invités s'il y avait eu ou non en fait une augmentation du coût de la prestation à consommation égale, peu important la manière dont le tiers avait pu calculer son prix, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du Code civil ;

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 ;**

- **Cass., ch. civ. 3, 10 novembre 2009, n° 08-20035, Association des locataires de Croissance pierre II**

Mais attendu qu'ayant relevé que les factures émises par la CPCU 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 ;**

- **Cass., ch. civ. 3, 13 juin 2012, n° 11-17188**

Sur le second moyen :

Attendu que **la société fait grief** au jugement de la condamner à rembourser à Mme X...les sommes prélevées au titre de la prime fixe figurant sur les factures de la Compagnie parisienne de chauffage urbain (la CPCU) avec la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) correspondante pour la période du 15 février 2007 au 31 décembre 2008, alors, selon le moyen :

1°/ que, y compris en matière de procédure orale, les conclusions écrites d'une partie, visées par le greffier et soutenues à l'audience, fixent les termes du litige que le juge ne saurait méconnaître ; qu'en relevant, pour faire droit à la demande des locataires tendant au remboursement de la fraction de la prime fixe facturée par la CPCU récupérée auprès d'eux par le bailleur, que celui-ci n'offrait pas d'établir qu'il était propriétaire de la sous-station

de production de chaleur, cependant qu'il résultait des conclusions de la société soutenues à l'audience, déposées et visées le 14 octobre 2010, que le bailleur avait offert la preuve de ce qu'il était propriétaire de la sous-station notamment en produisant les factures établies par les entreprises ayant effectué les travaux de réfection de celle-ci, le tribunal a dénaturé les conclusions de la société et, partant, méconnu les termes du litige, violant ainsi l'article 4 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en matière de fourniture de vapeur, constitue une charge récupérable auprès des locataires la prime fixe perçue au titre de la fourniture d'une certaine puissance calorifique ; **qu'en décidant que la prime fixe R2 facturée par la CPCU au bailleur social, en ce qu'elle correspondait aux coûts fixes assumés par le concessionnaire notamment pour l'entretien et le renouvellement des installations, ne pouvait être récupérée auprès des locataires, le tribunal a violé les dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et le II 2° de l'annexe du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 en sa version applicable à l'espèce ;**

Mais attendu qu'ayant constaté que la CPCU appliquait un tarif binôme comprenant une partie variable proportionnelle à la consommation de l'usager et une partie fixe annuelle, indépendante de la consommation effective de calories et retenu que cette partie fixe correspondait aux coûts fixes assumés par le concessionnaire, notamment pour l'entretien et le renouvellement des installations, **le tribunal, qui a relevé, à bon droit, que le locataire ne devait pas supporter des dépenses qui ne figuraient pas dans la liste des charges récupérables limitativement énumérées, a, sans dénaturation des conclusions de la société, pu en déduire que les sommes correspondant à la prime fixe devaient être exclues des charges récupérables ainsi que la TVA correspondante ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

## 2. Questions parlementaires

### a. Assemblée nationale

- **Question écrite ° 44756 de M. Gérard Voisin, publiée le 15 décembre 2009**

#### Texte de la question

M. Gérard Voisin interroge Mme la ministre du logement à propos de la récupération auprès des locataires des organismes de logements à loyers modérés des dépenses de chauffage provenant d'un chauffage urbain. Rappelant que le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation énumère de manière limitative les charges récupérables auprès du locataire, la Cour de cassation dans un arrêt du 9 mars 2005 en a déduit que les locataires d'un ensemble immobilier n'ont pas à supporter le remboursement des frais d'investissement et d'amortissement du gros matériel exposés par une société ayant reçu mandat du bailleur de leur fournir le chauffage et l'eau chaude. Dès lors, il lui demande de bien vouloir lever les interrogations qui subsistent sur l'application du décret du 9 novembre 1982 et de lui apporter toutes les précisions nécessaires concernant la récupération au titre des charges locatives des dépenses liées à la fourniture d'énergie par une entreprise extérieure.

*Question publiée au JO le : 24/03/2009 page : 2728*

#### Texte de la réponse

**Le régime des charges locatives repose sur une recherche d'équilibre entre bailleurs et locataires.** Les charges récupérables dans le parc locatif social sont définies, par l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, comme étant « des sommes accessoires au loyer principal, exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et de menues réparations, du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ». La liste de ces charges est limitativement énumérée par le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982. **Il en résulte que ne figurent pas dans les charges récupérables : les dépenses de financement ou de remboursement, directement ou indirectement, ainsi que des prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble (cour de cassation 3e chambre civile, 9 mars 2005). Il convient en conséquence, dans le cadre des contrats de vente de chaleur, d'opérer une distinction entre les dépenses locatives et les dépenses d'amortissement de l'installation de chauffage et des grosses réparations qui incombent seules au bailleur.**

*Réponse publiée au JO le : 15/12/2009 page : 12071*



- Question écrite ° 20114 de M Question de M. Denys Robiliard, publiée le 30 septembre 2014

*Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement*

*Energie et carburants – Energie hydroélectrique – Contrats. loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010.*

M. Denys Robiliard attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la nécessité de revenir sur l'article 27 de la loi du 7 décembre 2010 (loi NOME Nouvelle organisation des marchés de l'électricité, n° 2010 1488). La loi NOME modifie le régime des charges récupérables sur le locataire en matière de chauffage, lorsque l'immeuble est raccordé au réseau de chaleur urbain. Elle concerne aussi bien les propriétaires bailleurs sociaux que privés. Ainsi les charges découlant de l'ensemble des services inclus dans « le contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible distribué par réserve », deviennent récupérables sur le locataire. Les locataires reçoivent une facture en deux parties : la première étant la part variable liée à la consommation d'énergie de l'occupant (R1), le deuxième correspondant à l'investissement et à l'amortissement des installations de chauffage urbain (R2). Un nombre significatif de locataires se trouve en difficulté pour honorer ces factures, certains organismes HLM ayant décidé d'inclure ces frais, les charges se retrouvent sans explication préalable jusque multipliées par trois. Le paradoxe n'est pas mince de constater que des habitants de logements BBC raccordés à un réseau de chaleur ont ainsi des factures très supérieures à celles des locataires de logements énergivores mais ayant un chauffage individuel.

*Question publiée au JO le : 05/03/2013 page : 2418*

### **Texte de la réponse**

Les charges récupérables sont définies à l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour le parc locatif social et à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour le parc locatif privé, comme étant des sommes accessoires au loyer principal. Elles sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage de la chose louée, des dépenses d'entretien courant et de menues réparations, des impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement. La liste de ces charges est limitativement énumérée par les décrets n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour le parc social et n° 87-713 du 26 août 1987 pour le parc privé. **Parmi ces charges ne figuraient pas les dépenses de financement ou de remboursement, directement ou indirectement, des prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble (Cass, Civ 3, 9 mars 2005 n° 01-18039). La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 novembre 2009, a considéré que le bailleur ne pouvait pas récupérer sur le locataire la part fixe R2 du tarif binôme des réseaux de chaleur urbain correspondant à l'amortissement du réseau, le prix de la consommation RI étant seul récupérable (Cass, Civ 3, 10 novembre 2009). L'article 27 de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME) en modifiant le dernier alinéa du I de l'article L. 442-3 du CCH et l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, a mis fin à l'application de cette jurisprudence. Désormais, dans le cas d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par les réseaux, le bailleur peut récupérer auprès du locataire le prix de l'énergie qu'il achète à une entité juridique indépendante, sans distinguer les éléments constitutifs de ce prix. L'article 23 de la loi de 1989 précitée précise les modalités permettant aux bailleurs, y compris dans le parc social, de récupérer des charges auprès des locataires.** Ces charges peuvent donner lieu au versement de provisions suivi d'une régularisation annuelle. Un mois avant la régularisation, le bailleur doit communiquer au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit à cet article 23 de la loi de 1989 un nouvel alinéa prévoyant, à compter du 1er septembre 2015, la transmission par le bailleur du récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale lorsque le locataire en fait la demande. Les locataires tant du parc privé que du parc social sont ainsi informés de la nature et du montant des charges récupérées par le bailleur. Concernant le niveau des factures suivant qu'il s'agit d'un logement raccordé à un réseau de chaleur ou d'un logement ayant un chauffage individuel, une enquête effectuée en 2012 pour le compte du Service statistique du ministère chargé de l'énergie (SOeS), met en évidence que le coût global annuel dans un logement du parc social raccordé à un réseau de chaleur est moindre de celui supporté pour un logement doté d'un équipement individuel électrique, laissant apparaître que le coût du réseau de chaleur est compétitif par rapport aux autres énergies.

*Réponse publiée au JO le : 30/09/2014 page : 8282*



## II. Constitutionnalité de la disposition contestée

### A. Normes de référence

#### 1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- **Article 4**

La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres Membres de la Société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la Loi.

- **Article 6**

La Loi est l'expression de la volonté générale. Tous les Citoyens ont droit de concourir personnellement, ou par leurs Représentants, à sa formation. Elle doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse. (...)

- **Article 16**

Toute Société dans laquelle la garantie des Droits n'est pas assurée, ni la séparation des Pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution.

## B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

### 1. Sur l'égalité devant la loi

- Décision n° 2005-516 DC du 7 juillet 2005, Loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique

. En ce qui concerne l'obligation d'achat d'électricité :

14. Considérant que le I de l'article 37 de la loi déferée modifie l'article 10 de la loi du 10 février 2000 susvisée en ce qui concerne l'énergie éolienne ; qu'il soumet à des conditions nouvelles l'obligation d'achat d'électricité produite par cette énergie ;

15. Considérant que, selon les requérants, en subordonnant l'obligation d'achat prévue à l'article 10 de la loi du 10 février 2000 à l'implantation de l'équipement dans une zone de développement de l'éolien, les dispositions critiquées rompent l'égalité entre producteurs d'énergie renouvelable au détriment des producteurs d'énergie éolienne ;

16. Considérant que 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 ;

17. Considérant qu'**eu égard aux caractéristiques et à l'impact sur l'environnement des installations qu'ils utilisent, les producteurs d'énergie éolienne se trouvent dans une situation différente de celle des autres producteurs d'énergie ; que, par suite, le principe d'égalité n'est pas méconnu par l'article 37 de la loi déferée ;**

18. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les griefs dirigés contre l'article 37 de la loi déferée doivent être écartés ;

- Décision n° 2010-601 DC du 4 février 2010, Loi relative à l'entreprise publique La Poste et aux activités postales

- SUR L'ARTICLE 11 :

8. Considérant que, dans sa rédaction antérieure à la loi déferée, l'article 31 de la loi du 2 juillet 1990 susvisée dispose : " La Poste peut employer, sous le régime des conventions collectives, des agents contractuels, dans le cadre des orientations fixées par le contrat de plan.

" L'emploi des agents soumis au régime des conventions collectives n'a pas pour effet de rendre applicables à La Poste les dispositions du code du travail relatives aux comités d'entreprise, ni celles relatives aux délégués du personnel et aux délégués syndicaux.

" Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles les agents de La Poste sont représentés dans des instances de concertation chargées d'assurer l'expression collective de leurs intérêts, notamment en matière d'organisation des services, de conditions de travail et de formation professionnelle. Il précise en outre, en tenant compte de l'objectif d'harmoniser au sein de La Poste les institutions représentatives du personnel, les conditions dans lesquelles la représentation individuelle des agents de droit privé est assurée, et établit les règles de protection, au moins équivalentes à celles prévues par le code du travail pour les délégués du personnel, dont bénéficient leurs représentants " ;

9. Considérant que le paragraphe II de l'article 11 de la loi déferée modifie la rédaction du premier alinéa de cet article 31 pour généraliser l'emploi par La Poste d'agents contractuels sous le régime des conventions collectives ;

10. Considérant que, selon les requérants, en omettant de modifier l'article 31 pour soumettre La Poste aux dispositions du code du travail relatives aux comités d'entreprise, aux délégués du personnel et aux délégués syndicaux, qui sont applicables aux personnels de toute société anonyme, cet article a introduit une rupture injustifiée d'égalité devant la loi ;

11. Considérant que **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 ;**

12. Considérant que les personnels de La Poste sont composés de fonctionnaires et d'agents contractuels de droit public et de droit privé ; qu'en prévoyant un régime spécifique de représentation du personnel et de concertation

au sein de cet établissement public, la loi du 2 juillet 1990 susvisée a entendu tenir compte de cette pluralité de régimes juridiques, que la transformation de La Poste en société anonyme ne fait pas disparaître ; que, dès lors, le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi doit être écarté ;

- **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**

- SUR L'ARTICLE 2 : (...)

9. Considérant qu'aux termes de l'article 13 de la Déclaration de 1789 : « Pour l'entretien de la force publique, et pour les dépenses d'administration, une contribution commune est indispensable : **elle doit être également répartie entre tous les citoyens, en raison de leurs facultés** » ; **qu'en particulier, pour assurer le respect du principe d'égalité, le législateur doit fonder son appréciation sur des critères objectifs et rationnels en fonction des buts qu'il se propose ; que cette appréciation ne doit cependant pas entraîner de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;**

10. Considérant que, conformément à l'article 34 de la Constitution, il appartient au législateur de déterminer, dans le respect des principes constitutionnels et compte tenu des caractéristiques de chaque impôt, les règles selon lesquelles les contribuables doivent y être assujettis ; que le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que soient établies des impositions spécifiques ayant pour objet d'inciter les redevables à adopter des comportements conformes à des objectifs d'intérêt général, pourvu que les règles qu'il fixe à cet effet soient justifiées au regard desdits objectifs ;

11. Considérant qu'il ressort de l'article L. 230-1 du code de l'énergie dans la rédaction que lui confère l'article 2 de la loi déferée, que le dispositif de bonus-malus poursuit l'objectif « d'inciter les consommateurs domestiques à réduire leur consommation d'énergies de réseau » ;

12. Considérant que, selon le paragraphe I de l'article L. 230-2 du code de l'énergie créé par le même article 2, le dispositif de bonus-malus n'est applicable qu'à la consommation des énergies de réseau que sont « l'électricité, le gaz naturel et la chaleur en réseau » ; que, par le dispositif qu'il a adopté, le législateur a entendu prendre en compte, d'une part, les coûts élevés d'investissement nécessaires au développement tant de la distribution de ces énergies que, pour l'électricité, des nouvelles capacités de production et, d'autre part, les modalités particulières selon lesquelles ces énergies sont distribuées ; que **le principe d'égalité devant les charges publiques n'impose pas que le dispositif prévu par l'article 2 soit étendu aux autres énergies qui ne présentent pas ces caractéristiques ;**

- **Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové**

- SUR LES DISPOSITIONS CONTESTÉES DE L'ARTICLE 1er : (...)

7. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, 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 ;

8. Considérant qu'aux termes de l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse. Tous les citoyens étant égaux à ses yeux sont également admissibles à toutes dignités, places et emplois publics, selon leur capacité, et sans autre distinction que celle de leurs vertus et de leurs talents » ; que 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 ; qu'en outre, **si le principe d'égalité devant les charges publiques, qui résulte de l'article 13 de la Déclaration de 1789, n'interdit pas au législateur de mettre à la charge de certaines catégories de personnes des charges particulières en vue d'améliorer les conditions de vie d'autres catégories de personnes, il ne doit pas en résulter de rupture caractérisée de l'égalité devant les charges publiques ;**

9. Considérant qu'en adoptant les dispositions contestées, le législateur a modifié les règles d'ordre public applicables aux relations entre les propriétaires bailleurs et les personnes locataires de leur résidence principale afin d'améliorer l'information de ces dernières au moment de la conclusion du bail et leur protection lors de l'exécution de celui-ci ; qu'il a également entendu renforcer la sécurité juridique des relations contractuelles et faire obstacle à des pratiques abusives ; **qu'il a ainsi poursuivi des objectifs d'intérêt général ;**

10. Considérant que les dispositions contestées de l'article 1er sont en adéquation avec ces objectifs ; que les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle ne revêtent pas un caractère disproportionné au regard de ces objectifs ; que **le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que le législateur adopte, dans le respect des autres exigences constitutionnelles, des mesures destinées à assurer la protection des locataires dans leurs relations contractuelles avec les bailleurs ; que, par suite, les dispositions contestées de l'article 1er, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, doivent être déclarées conformes à la Constitution ;**

## 2. Sur les contrats légalement conclus

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

(...)

- SUR LE GRIEF TIRÉ DE LA MÉCONNAISSANCE DE LA LIBERTÉ D'ENTREPRENDRE ET DES DROITS ET LIBERTÉS DES EMPLOYEURS ET DES SALARIÉS :

24. Considérant que les auteurs de la requête soutiennent, en premier lieu, que la loi déférée affecte la liberté d'entreprendre " en ce qu'elle oblige l'employeur et les salariés à négocier en préjugant le résultat de cette négociation et en l'imposant " ; qu'en deuxième lieu, ils indiquent que la loi " réalise une immixtion directe dans les droits et libertés des employeurs en imposant une durée de travail réduite par rapport aux besoins des entreprises, ...à seule fin de régler un problème social, l'exclusion, dont les entreprises ne sont pas responsables " ; qu'ainsi, aux échéances fixées par l'article 1er de la loi déférée, celle-ci contraindrait les employeurs à avoir recours, pour la même production, à un nombre supérieur de salariés, portant à la liberté d'entreprendre une atteinte injustifiée par l'objectif de réduction du chômage que s'assigne le législateur, objectif dont la réalisation n'est au demeurant nullement garantie, comme le démontrent de nombreuses expertises ; qu'enfin, ils soulignent que le texte soumis à l'examen du Conseil constitutionnel affecte la liberté de négociation des partenaires sociaux en imposant " une remise en cause des conventions collectives en vigueur, des contrats de travail individuels et des conditions de rémunération " ; qu'ainsi les atteintes portées aux principes de valeur constitutionnelle sus-évoqués seraient manifestement disproportionnées au regard de l'objectif de sauvegarde de l'emploi poursuivi par le Gouvernement ;

25. Considérant, en premier lieu, que ni l'article 2, ni l'article 3 de la loi déférée n'imposent de négociation collective ; que l'article 3 se borne à mettre en place un dispositif incitatif tendant à ce que le plus grand nombre d'entreprises engagent des négociations permettant de réduire la durée du travail avant les échéances fixées par l'article 1er ; qu'ainsi, le premier grief manque en fait ;

26. Considérant, en deuxième lieu, qu'il **est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, les limitations justifiées par l'intérêt général ou liées à des exigences constitutionnelles, à la condition que lesdites limitations n'aient pas pour conséquence d'en dénaturer la portée** ; qu'il revient par ailleurs au législateur de fixer les principes fondamentaux du droit du travail, et notamment de poser des règles propres à assurer au mieux, conformément au cinquième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946, le droit pour chacun d'obtenir un emploi, tout en ouvrant le bénéfice de ce droit au plus grand nombre d'intéressés ; qu'en réduisant, à l'article 1er de la loi, de trente-neuf à trente-cinq heures, la durée légale du travail effectif, en 2000 ou 2002, selon les cas, et en prévoyant, à l'article 3, un dispositif visant à inciter les employeurs à réduire la durée du travail avant ces échéances, le législateur a entendu, dans le contexte actuel du marché du travail, s'inscrire dans le cadre du cinquième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 ;

27. Considérant, d'une part, que le Conseil constitutionnel n'a pas un pouvoir général d'appréciation et de décision identique à celui du Parlement ; qu'il ne saurait ainsi rechercher si les objectifs que s'est assignés le législateur auraient pu être atteints par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à l'objectif visé ;

28. Considérant, d'autre part, que l'article L. 212-1 bis, ajouté au code du travail par l'article 1er de la loi soumise à l'examen du Conseil constitutionnel, précise que : "Dans les établissements ou les professions mentionnés à l'article L. 200-1 ainsi que dans les établissements agricoles, artisanaux et coopératifs et leurs dépendances, la durée légale du travail effectif des salariés est fixée à trente-cinq heures par semaine à compter du 1er janvier 2002. Elle est fixée à trente-cinq heures par semaine à compter du 1er janvier 2000 pour les entreprises dont l'effectif est de plus de vingt salariés ainsi que pour les unités économiques et sociales de plus de vingt salariés reconnues par convention ou décidées par le juge, sauf si cet effectif est atteint entre le 1er

janvier 2000 et le 31 décembre 2001. L'effectif est apprécié dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 421-1" ; qu'aux termes de l'article L. 200-1 du même code : "Sont soumis aux dispositions du présent livre les établissements industriels et commerciaux et leurs dépendances, de quelque nature qu'ils soient, publics ou privés, laïques ou religieux, même s'ils ont un caractère d'enseignement professionnel et de bienfaisance, les offices publics et ministériels, les professions libérales, les sociétés civiles et les syndicats professionnels et associations de quelque nature que ce soit..." ; qu'il résulte de ces dispositions que la réduction de la durée légale du travail effectif s'appliquera aux entreprises et établissements ci-dessus énumérés, aux échéances fixées selon l'effectif de salariés qu'elles comportent ; qu'en dépit des contraintes qu'elle fait peser sur les entreprises, cette règle nouvelle ne porte pas à la liberté d'entreprendre une atteinte telle qu'elle en dénaturerait la portée, alors surtout qu'il ressort des travaux préparatoires que sa mise en œuvre s'accompagnera de mesures "d'aide structurelle" aux entreprises ;

29. Considérant, enfin, que **le législateur ne saurait porter à l'économie 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 des droits de l'homme et du citoyen de 1789** ; qu'en l'espèce, les incidences de l'entrée en vigueur des articles 1er et 3 de la loi déferée sur les contrats de travail ainsi que sur les accords collectifs en cours, lesquelles sont au demeurant inhérentes aux modifications de la législation du travail, ne sont pas de nature à porter une telle atteinte à cette exigence ; que le grief doit donc être écarté ;

- **Décision n° 2002-465 DC du 13 janvier 2003, Loi relative aux salaires, au temps de travail et au développement de l'emploi**

(...)

Sur le grief tiré de l'atteinte à la liberté contractuelle :

4. Considérant que 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 des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi que, s'agissant de la participation des travailleurs à la détermination collective de leurs conditions de travail, du huitième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 ;

En ce qui concerne l'article 16 de la loi déferée :

(...)

En ce qui concerne le B de l'article 2 de la loi déferée :

7. Considérant qu'aux termes du B de l'article 2 : « Les contingents conventionnels d'heures supplémentaires négociés, en application du deuxième alinéa de l'article L. 212-6 du code du travail, antérieurement à la date de publication de la présente loi reçoivent plein effet en matière d'ouverture du droit à repos compensateur obligatoire, dans la limite du contingent réglementaire prévu au premier alinéa du même article » ;

8. Considérant que, sous l'empire de la législation antérieure à la loi déferée, et notamment des articles L. 212-5-1 et L. 212-6 du code du travail, les « contingents conventionnels d'heures supplémentaires » avaient pour objet de fixer non le seuil de déclenchement du repos compensateur, lequel était déterminé par décret, mais le nombre d'heures supplémentaires au-delà duquel l'autorisation de l'inspecteur du travail devait être recueillie ;

9. Considérant que la disposition contestée attache aux « contingents conventionnels d'heures supplémentaires » antérieurs un effet qu'ils n'avaient pas lors de leur conclusion, puisqu'ils fixent désormais, outre le seuil au-delà duquel l'autorisation de l'inspecteur du travail est requise, le seuil de déclenchement du repos compensateur obligatoire ;

10. Considérant, toutefois, que la disposition contestée ne donne une portée nouvelle qu'aux conventions et accords collectifs étendus qui ont prévu un contingent conventionnel d'heures supplémentaires inférieur au contingent fixé par le décret du 15 octobre 2002 susvisé ; que, si le contingent conventionnel est supérieur au contingent réglementaire, c'est ce dernier qui s'appliquera ; que c'est donc le dépassement du plus bas de ces deux contingents qui déclenchera le repos compensateur obligatoire ;

11. Considérant, en conséquence, que **la disposition critiquée améliore la situation des salariés concernés au regard du droit au repos reconnu par le onzième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 ; que, dans ces conditions, elle ne porte pas une atteinte inconstitutionnelle à l'économie des contrats légalement conclus ;**

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

37. Considérant, par ailleurs, que, s'il est vrai que le dispositif institué par le législateur a notamment pour finalité d'inciter les entreprises pharmaceutiques à conclure avec le comité économique des produits de santé, en application de l'article L. 162-17-4 du code de la sécurité sociale, des conventions relatives à un ou plusieurs médicaments, visant à la modération de l'évolution du prix de ces médicaments et à la maîtrise du coût de leur promotion, une telle incitation, inspirée par des motifs d'intérêt général, n'apporte pas à **la liberté contractuelle qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen** une atteinte contraire à la Constitution ;

- Décision n° 2008-568 DC du 7 août 2008, Loi portant rénovation de la démocratie sociale et réforme du temps de travail

- SUR L'ARTICLE 18 :

(...)

. En ce qui concerne les conventions et accords antérieurs :

17. Considérant qu'aux termes de la première phrase du IV de l'article 18 : « Les clauses des conventions et accords conclus sur le fondement des articles L. 3121-11 à L. 3121-13 et L. 3121-17 du code du travail ou sur le fondement du deuxième alinéa de l'article L. 713-11 du code rural dans leur rédaction antérieure à la publication de la présente loi restent en vigueur au plus tard jusqu'au 31 décembre 2009 » ;

18. Considérant que **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 des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi que, s'agissant de la participation des travailleurs à la détermination collective de leurs conditions de travail, du huitième alinéa du Préambule de 1946** ;

19. Considérant que la première phrase du IV de l'article 18 a pour effet de supprimer, au 1er janvier 2010, toutes les clauses des conventions antérieures relatives aux heures supplémentaires afin que de nouvelles négociations soient engagées au niveau des entreprises ou, à défaut, des branches ; que cette suppression touche plusieurs centaines de conventions ou accords collectifs applicables à plusieurs millions de salariés ; qu'elle porte sur des clauses relatives au contingent d'heures supplémentaires dont la teneur ne méconnaît pas la nouvelle législation ; qu'elle affecte, d'une part, des conventions ou accords collectifs de branche autorisant déjà la négociation de conventions d'entreprise en vertu du 9° de l'article 43 de la loi du 4 mai 2004 susvisée et, d'autre part, des conventions d'entreprise ou d'établissement conclues sur le fondement de cette dérogation ; que, dès la publication de la loi, les parties à la négociation collective au niveau de l'entreprise ou de la branche peuvent, après dénonciation des conventions antérieures, négocier et conclure des accords, sans attendre le 1er janvier 2010, dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi nouvelle ; qu'enfin, la suppression des clauses relatives aux heures supplémentaires au sein des conventions existantes en modifierait l'équilibre et conférerait à ces accords antérieurs d'autres effets que ceux que leurs signataires ont entendu leur attacher ;

20. Considérant, dès lors, qu'en égard à l'atteinte ainsi portée aux conventions en cours, la première phrase du IV de l'article 18, qui supprime les clauses antérieures relatives aux heures supplémentaires, méconnaît les exigences constitutionnelles rappelées ci-dessus et doit, par suite, être déclarée contraire à la Constitution ; qu'au demeurant, le législateur ayant entendu, en adoptant l'article 18, modifier l'articulation entre les différentes conventions collectives pour développer la négociation d'entreprise en matière d'heures supplémentaires, il s'ensuit qu'en l'absence de la première phrase de ce IV, les dispositions de son I s'appliquent immédiatement et permettent la négociation d'accords d'entreprise nonobstant l'existence éventuelle de clauses contraires dans des accords de branche ;



- **Décision n° 2009-578 DC du 18 mars 2009, Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

13. Considérant, d'autre part, que 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 ;

14. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation : " L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées " ; que **les contrats de location conclus à raison de l'attribution de logements locatifs sociaux, fussent-ils des contrats de droit privé, permettent aux bailleurs sociaux d'accomplir la mission de service public qui leur est confiée par la loi** ; que ces logements sont attribués selon une procédure et dans des conditions réglementées ; que **le législateur a entendu, par la disposition critiquée, favoriser la mobilité au sein du parc locatif social afin d'attribuer les logements aux personnes bénéficiant des ressources les plus modestes ; que, dès lors, il était loisible au législateur de modifier, y compris pour les conventions en cours, le cadre légal applicable à l'attribution de ces logements et à la résiliation des contrats correspondants** ; qu'en outre, ces dispositions contribuent à mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ;

15. Considérant, en second lieu, qu'en vertu des dispositions critiquées, les bénéficiaires occupant un logement social qui n'est plus adapté à leurs besoins ne perdent leur droit au maintien dans les lieux que s'ils ont refusé trois offres de relogement dans une zone géographique voisine et pour un loyer inférieur à celui du logement d'origine ; que, pour ces personnes, la loi ajoute une aide à la mobilité définie par décret ; que, s'agissant des locataires dont les ressources excèdent le double du plafond légal pendant au moins deux années consécutives, le droit au maintien dans les lieux n'est supprimé qu'à l'issue d'un délai de trois ans après l'expiration de ce premier délai et à la condition que, dans ce délai de trois ans, les ressources des locataires ne soient pas devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement ; que la perte du droit au maintien dans les lieux pour cause de sous occupation du logement ou de dépassement des plafonds de ressources ne s'applique pas aux locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée ; qu'enfin, dans tous les cas, les locataires âgés de plus de soixante-cinq ans conservent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux ; qu'ainsi, la suppression de ce droit ne prive de garanties légales aucune autre exigence constitutionnelle ;

16. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les griefs tirés de l'atteinte aux contrats en cours doivent être écartés ;

- **Décision n° 2009-592 DC du 19 novembre 2009, Loi relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie**

9. Considérant que 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 ainsi que, s'agissant de la participation des travailleurs à la détermination collective de leurs conditions de travail, du huitième alinéa du Préambule de 1946 ;