

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

(Mme Michèle C. et autres)

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 5 novembre 2014 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 1434 du 5 novembre 2014), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à 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 version issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité et posée par Mme Michèle C., [20 autres requérants personnes physiques], l'association Force ouvrière des consommateurs de l'Aube (AFOC), l'association Confédération nationale du logement (CNL), Fédération de l'Aube, et l'association Confédération générale du logement (CGL), Union départementale de l'Aube (n° 2014-441 QPC).

Il a été saisi le même jour dans les mêmes conditions par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 1435 du 5 novembre 2014) d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à la même disposition et posée par : Mme Laure B., [54 autres requérants personnes physiques], l'Association Force ouvrière des consommateurs de l'Aube (AFOC), l'association Confédération nationale du logement (CNL), Fédération de l'Aube, et l'association Confédération générale du logement (CGL) Union départementale de l'Aube (n° 2014-442 QPC).

Il a été saisi le même jour dans les mêmes conditions par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 1436 du 5 novembre 2014) d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à la même disposition et posée par : Mme Nora A. [183 autres requérants personnes physiques], l'Association Force ouvrière des consommateurs de l'Aube (AFOC), l'association Confédération nationale du logement (CNL), fédération de l'Aube, et l'association Confédération générale du logement (CGL), union départementale de l'Aube (n° 2014-443 QPC).

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL,

Vu la Constitution ;

Vu l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 modifiée portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité ;

Vu le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Vu les observations produites pour les requérants par Me Jean Rougane de Chanteloup, avocat au barreau de l'Aube, enregistrées les 28 novembre et 15 décembre 2014 ;

Vu les observations produites pour les sociétés Aube Immobilier, Mon Logis, et l'établissement public OPH Troyes Habitat, parties en défense, par Me Jean Marie Seevagen, avocat au barreau de Paris, enregistrées les 28 novembre et 15 décembre 2014 ;

Vu les observations en intervention produites pour l'Union sociale de l'habitat par Me Seevagen, enregistrées le 28 novembre 2014 ;

Vu les observations en intervention produites pour les sociétés Immobilière 3F, Logement et gestion immobilière pour la région parisienne, et l'OPH interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines par la SCP Lefèvre, Pelletier et associés, avocat au barreau de Paris, enregistrées le 28 novembre 2014 ;

Vu les observations produites par le Premier ministre, enregistrées le 27 novembre 2014 ;

Vu les pièces produites et jointes au dossier ;

Me Rougane de Chanteloup pour les requérants, Me Seevagen pour les parties en défense et l'Union sociale de l'habitat, Me Philippe Pelletier, avocat au barreau de Paris, pour les sociétés Immobilière 3F, Logement et gestion immobilière pour la région parisienne, et l'OPH interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, et M. Xavier Pottier, désigné par le Premier ministre, ayant été entendus à l'audience publique du 13 janvier 2015 ;

Le rapporteur ayant été entendu ;

1. Considérant qu'il y a lieu de joindre ces questions prioritaires de constitutionnalité pour y répondre par une seule décision ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 7 décembre 2010 susvisée : « I.- À 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'État. 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'État, 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 » ;

3. Considérant que, selon les requérants, les dispositions contestées, qui font varier la part des dépenses liées au chauffage qui peut être mise à la charge du locataire selon le mode de chauffage utilisé, méconnaissent le principe d'égalité ; que leur application immédiate aux baux en cours méconnaîtrait également le droit au maintien des conventions légalement conclues ;

4. Considérant que la question prioritaire de constitutionnalité porte 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 code de la construction et de l'habitation ;

5. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse » ; 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 ;

6. Considérant que l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation fixe le régime des charges récupérables dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ; qu'il distingue les charges récupérables qui sont exigibles en contrepartie soit des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée, soit 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, soit

des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; qu'il renvoie à un décret le soin de dresser la liste de ces charges ;

7. Considérant que les dispositions contestées permettent au bailleur de récupérer auprès de son locataire l'intégralité des sommes versées dans le cadre d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux ; que, pour les autres modes de chauffage collectif, le propriétaire ne peut récupérer que les dépenses relatives au combustible, à la fourniture d'énergie et aux dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations ;

8. Considérant que le principe d'égalité devant la loi n'impose pas que les règles de récupération des charges locatives pour les dépenses liées au chauffage soient identiques quel que soit le mode de chauffage retenu ; que les dispositions contestées incitent à recourir aux énergies de réseau dans un but de protection de l'environnement ; que la différence de traitement qui en résulte, s'agissant des charges que l'organisme d'habitations à loyer modéré peut récupérer auprès de ses locataires, est en lien direct tant avec une différence de situation qu'avec l'objectif d'intérêt général que le législateur s'est assigné ; que le grief tiré d'une atteinte au principe d'égalité doit donc être écarté ;

9. Considérant qu'en modifiant y compris pour les baux en cours, le cadre légal applicable à la détermination des charges récupérables pour les habitations à loyer modéré, le législateur n'a pas porté atteinte aux conventions légalement conclues ; que, par suite, le grief tiré d'une atteinte au droit au maintien des conventions légalement conclues, garanti par les articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789, doit être écarté ;

10. Considérant que les dispositions contestées, qui ne sont contraires à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution,

### D É C I D E :

Article 1<sup>er</sup>.– 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, sont conformes à la Constitution.

Article 2.– La présente décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Délibéré par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 22 janvier 2015, où siégeaient : M. Jean-Louis DEBRÉ, Président, Mmes Claire BAZY MALAURIE, Nicole BELLOUBET, MM. Guy CANIVET, Michel CHARASSE, Renaud DENOIX de SAINT MARC, Hubert HAENEL, Lionel JOSPIN et Mme Nicole MAESTRACCI.

Rendu public le 23 janvier 2015.