

COUR D'APPEL DE LYON
2ème Chambre

ARRET du 11 SEPTEMBRE 2001

Décision déferée :

JUGEMENT du TRIBUNAL D'INSTANCE de LYON en date du 10 Décembre 1998
(RG : 1997/03494)

N° RG Cour : 1999/00655

Nature du recours APPEL
Code affaire : 519

Avoués :

- SCP JUNILLON-WICKY

- SCP AGUIRAUD-NOUVELLET

SCP AGUIRAUD-NOUVELLET

Parties :

GIE C
dont le siège social est :
SOCIETE LEVALLOIS PERPETUEL

Représentée par ses dirigeants légaux

Avocat : Maître PELLISSIER

APPELANTE

MONSIEUR MAZUEL Alain
demeurant :

Avocat : SCP ARRUE-BERTHIAUD-DUFLOT

INTIME

MONSIEUR PEYRET Jean-François
demeurant :

Avocat : SCP ARRUE-BERTHIAUD-DUFLOT

INTIME

LA DEUXIÈME CHAMBRE DE LA COUR D'APPEL DE LYON,

composée de

* Maryvonne DULIN, Président,

* Marjolaine MIRET , conseiller,

chargés du rapport, qui ont tenu à deux l'audience (sans opposition des avocats dûment avisés) et en ont rendu compte à la cour dans son délibéré,

* Bernard SANTELLI, conseiller,

magistrats ayant tous les trois participé au délibéré,

en présence, lors des débats tenus en audience publique, de Anne Marie BENOIT, greffier,

a rendu l'ARRET contradictoire suivant

Exposé du Litige :

La SNC B. , mandataire commun aux différents propriétaires bailleurs de locaux à usage situés d'habitation dans l'immeuble " " et à LYON a rédigé les baux d'habitation soumis à la loi n° 89- 642 du 6 juillet 1989 des locataires occupant les différents appartements. Le constructeur de l'immeuble avait souscrit avec la S.A. C. un contrat portant sur l'installation de production et de distribution de chaleur et d'eau chaude sanitaire dans le bâtiment entraînant l'insertion, dans le règlement de copropriété, d'une mention relative à l'engagement avec la S.A. C. et la nécessité pour chaque propriétaire ou locataire de souscrire un contrat de fourniture de chaleur avec ce prestataire.

Les locataires ont contesté la conformité des facturations de prestation de fourniture de chaleur émises par la S. A. C. en application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 26 août 1987, faute que soit opérée la distinction imposée par les textes entre les dépenses locatives et les dépenses d'amortissement de l'installation de chauffage de l'immeuble, et d'amortissement des grosses réparations, ces deux dernières devant être prises en charge d'après eux par la SNC B en qualité de mandataire des bailleurs.

Par jugement du 10 décembre 1998, le Tribunal d'Instance de LYON a ordonné la jonction des instances engagées contre la S.A. C. , le GIE C. intervenant aux lieu et place de la S.A. C. et la SNC B. par 65 locataires et contre d'autres locataires par le GIE C. , a dit que les locataires ne sont redevables que des dépenses relatives à l'eau chaude distribuée dans leur logement et à la fourniture d'énergie pour le chauffage de ceux-ci ainsi que des dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations telles qu'elles sont définies par la

adressées à chacun d'eux depuis la mise en service de l'alimentation de leur logement jusqu'à la facturation du mois de décembre 1998 incluse pour la période antérieure au jugement déféré et d'une créance indemnitaire égale au montant total des factures adressées à chacun d'eux à compter de janvier 1999, majoré du montant de l'abonnement qui a été déduit de chacune desdites factures, en vertu de l'exécution provisoire dont était assorti le jugement déféré, mais sous toutes les réserves les plus expresses de tous les droits du GIE C

que la clause des contrats de vente de chaleur relative à la fixation des conditions de prix et d'abonnement ne saurait être déclarée abusive et partant non écrite;

que les locataires intimés et intervenants ayant signé le contrat de vente de chaleur individuelle, c'est à dire MM. A, A, B, B, C

C, C, D, D, F, F, F, C, L, S et S, D, R

N, P, L, sauf à parfaire, sont contractuellement liés par les dispositions de ladite clause et sont redevables envers le GIE C.

du prix de la chaleur qui leur a été fournie, tel que ce prix avait été contractuellement convenu entre les parties;

il demande également que:

la cause et les parties soient renvoyées devant le juge de première instance pour qu'il statue sur la liquidation des créances du C, le premier juge

ayant sursis à statuer sur les demandes en paiement formées par le G

soit à titre principal soit à titre reconventionnel, tant à l'encontre des locataires ayant signé un contrat de vente de chaleur individuelle qu'à l'encontre des locataires n'ayant pas signé un tel contrat;

les locataires soient déboutés de toutes leurs demandes, fins et prétentions;

à titre infiniment subsidiaire, qu'il soit donné acte au G de ce qu'il entend se réserver en tant que de besoin, le droit de rechercher la responsabilité de la SNC B

en toute hypothèse,

que les locataires soient condamnés in solidum à payer au G une somme de 30 000 F sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Au soutien de sa demande, il fait valoir qu'il faut tenir compte des coûts de production générés par les prestations, sous peine d'enrichissement sans cause des locataires qui n'ont pas signé le contrat individuel; que le bail prévoyait expressément que les locataires devaient faire leur affaire personnelle de la souscription d'un contrat de vente de chaleur individuelle auprès de C que ces locataires ont bénéficié d'un enrichissement sans cause; que la moins

élevée des deux sommes est représentative de l'appauvrissement de C du fait de la non rémunération de ces fournitures; que pour les locataires qui ont signé un contrat de vente de chaleur individuelle, l'appréciation du caractère abusif de la clause incriminée ne peut porter ni sur la nature des biens ou services dûs aux consommateurs ni sur l'adéquation du prix aux biens

sur la nature des biens ou services dûs aux consommateurs ni sur l'adéquation du prix aux biens ou aux services fournis sous peine de violer l'article L 132- 1 du code de la consommation et 1134 du code civil; qu'il n'y a pas entente illicite au sens de l'article 7 de l'ordonnance du 1er décembre 1986, ayant pour effet d'empêcher, de restreindre ou de fausser le jeu de la concurrence sur un marché dûment défini; qu'il n'existe pas de vente ou de prestation de service liée dans la mesure où la souscription du bail n'est pas subordonnée à la signature d'un contrat de vente de chaleur individuelle, le locataire étant libre de contracter ou non avec C. qu'aucune disposition d'ordre public régissant les baux d'habitation n'a été détournée, le bailleur n'étant pas tenu de fournir lui-même le chauffage et l'eau chaude sanitaire et la réglementation sur les charges récupérables n'ayant vocation à s'appliquer qu'entre bailleur et locataire à la condition que le service ait été rendu soit par le bailleur lui-même en régie soit par un tiers dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le tiers agissant alors pour le compte du bailleur; que si l'information des locataires n'a pas été suffisante, la responsabilité en incombe au bailleur ou à son mandataire; que le GIE C. en tant que vendeur a le droit d'inclure dans son prix l'intégralité de ses coûts de production.

Par conclusions reçues au greffe de la Cour le 8 juin 2000, le GIE C. a déclaré se désister de son appel à l'encontre de Madame P.

Par ordonnance du 26 juin 2000, le Conseiller de la Mise en Etat a constaté ce désistement partiel.

Par conclusions reçues au greffe de la Cour le 29 juin 2000, MMES et MM. M.

P. C. D. B. R. L. P.
 C. D. R. L. G. P. et C.
 D. F. M. Q. L. et F.
 A. A. B. B. B. C.
 C. C. D. E. F. F. C.
 H. H. H. I. L. I. M. N.
 P. P. P. R. S. V. A. A.
 B. B. C. C. D. D. F.
 F. F. L. S. et S. D. G. épouse
 B. R. N. F. L. P. demandent la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions; la condamnation in solidum du GIE C. et de la régie B. à payer chacun 1 500 F au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile; le renvoi de la cause et des parties devant le Tribunal d'Instance de LYON.

Au soutien de leurs demandes, ils font valoir qu'ils ne peuvent être tenus de régler une prestation dont ils ont refusé les modalités pour ceux qui n'ont pas signé le contrat, qu'il s'agit d'une clause abusive pour ceux qui l'ont signé; subsidiairement, qu'il s'agit d'une pratique anti-concurrentielle sur laquelle la Cour devrait demander l'avis du Conseil de la concurrence, les locataires ne disposant pas d'autres installations de chauffage; que le bailleur s'est trouvé, en raison du système mis en place, dans l'impossibilité de satisfaire à ses obligations en ce qui concerne les conditions minimales d'habitabilité et de confort; que cette situation est exclusivement imputable à la régie B. en sa qualité de mandataire des bailleurs; que dans d'autres immeubles où intervient le GIE C. ce dernier

de ne supporter que le coût du combustible naturel fourni par Gaz de France et les charges locatives relatives à l'exploitation et à l'entretien courant des appareils de chauffage; qu'est prohibée la récupération de dépenses finançant ou remboursant, directement ou indirectement le prix de la réalisation du chauffage de l'immeuble, les charges récupérables n'étant exigibles que sur justification, conformément à l'article 23 de la loi n° 89- 462 du juillet 1989.

Par conclusions reçues au greffe de la Cour le 5 mars 2001, le GIE C
a déclaré se désister de son appel à l'encontre de Madame C.
épouse D

Par conclusions reçues au greffe de la Cour le 8 mars 2001, Monsieur
F demande la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions; la
condamnation in solidum du GIE C et de la régie B à payer
1 500 F au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile; le renvoi de la cause et des
parties devant le Tribunal d'Instance de LYON. Il s'associe aux conclusions déposées le 29 juin
2000 par les autres locataires.

Par conclusions reçues au greffe de la Cour le 6 mars 2000, la société B
demande qu'il soit constaté que le jugement entrepris n'a pas statué en ce qui la
concerne, qu'en conséquence les autres intimés n'ont pas de qualité à agir à son encontre; les
débouter de toutes leurs demandes; les condamner solidairement à 10 000 F en application de
l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Par conclusions reçues au greffe de la Cour le 8 décembre 1999, Monsieur
P demande la confirmation du jugement entrepris; que le GIE C soit
débouté de l'intégralité de ses demandes; que soit ordonnée sous astreinte de 500 F par jour de
retard la production de ses résultats antérieurs ou de son budget prévisionnel, la régularisation
annuelle des charges afférentes à son appartement, la communication du décompte par nature de
ces charges ainsi que leur mode de répartition entre les différents locataires; que lui soit donné
acte qu'il ne procédera au paiement qu'après communication des justifications demandées et
qu'il se réserve de formuler toute demande de restitution d'éventuels trop perçus;
subsidièrement, que la société B soit tenue de le relever et garantir à hauteur
des sommes autres que celles correspondant aux charges locatives récupérables sur sa personne;
plus subsidièrement encore, que le Conseil de la concurrence soit saisi et qu'il soit sursis à
statuer dans l'attente de son avis; dans tous les cas 5 000 F de dommages-intérêts et 10 000 F au
titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Au soutien de sa demande, il fait valoir l'absence de contrat le liant au GIE C
que la théorie de l'enrichissement sans cause trouve application en l'espèce; qu'il
ne s'est enrichi qu'à hauteur du seul montant des charges locatives récupérables; qu'une
justification doit être produite; qu'afin de témoigner de sa bonne volonté, il a versé 1 222, 47 F;
que le montant des provisions pratiquées doit être justifié; subsidièrement, qu'il n'y a pas
enrichissement sans cause, le GIE C ayant fourni du chauffage à ses
risques et périls dans le seul but de se procurer un avantage personnel; plus subsidièrement, que
dans ce dernier cas, la société B est tenue de le relever et garantir à hauteur
des sommes autres que celles correspondant aux charges locatives récupérables sur sa personne;
plus subsidièrement encore, que la convention conclue entre le GIE C

et le promoteur est susceptible de relever de l'article 7 de l'ordonnance n° 86- 1243 du 1er décembre 1986 et qu'il y a lieu de saisir le Conseil de la concurrence; en tout état de cause que la procédure est abusive.

Motifs de la décision:

Sur la qualité de la SNC B

La SNC B était partie à l'une des actions engagées en première instance qui ont fait l'objet d'une jonction dans le cadre du jugement entrepris: elle apparaissait comme défendeur à l'action initiée par les locataires aux côtés de la S.A. C et du GIE C. Aucune décision n'a été prise en sa faveur ou contre elle, puisqu'il a été sursis à statuer sur ses obligations dans l'attente de la production sous astreinte de documents par le GIE C. Elle n'est pas intimée par le GIE C en appel qui demande seulement à la Cour de lui donner acte de ce qu'elle se réserve le droit d'agir ultérieurement en responsabilité contre elle, ce qui prouve qu'elle a un intérêt à agir contre elle.

Dans la mesure où elle a constitué avoué et déposé des conclusions, la SNC B doit être considérée comme intimée dans le cadre de la présente procédure d'appel. En tout état de cause le présent arrêt lui sera opposable.

Sur la validité de l'engagement des locataires

Le bail signé par les locataires indique le montage juridique d'origine, puisqu'un paragraphe spécialement souligné apparaît à la fin du bail, peu avant les signatures, et ainsi libellé: "Une convention a été signée entre C et le syndicat des copropriétaires au sujet de la production et de la distribution de chaleur et de l'eau chaude sanitaire. Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle de la souscription auprès de C d'un contrat de vente de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de son appartement. Il s'acquittera directement des factures auprès de C." Dans le bail figure également au titre des obligations du locataire un alinéa 25 évoquant l'existence d'une installation collective d'eau chaude et de chauffage central qui est en contradiction avec les engagements imposés au locataire, puisqu'il est indiqué qu'il doit régler directement les charges de chauffage et d'eau chaude à la SNC B alors que le GIE C les facture directement.

Le contrat offert par le GIE C est aux dires-mêmes de celui-ci un contrat d'adhésion, que le locataire est en droit d'accepter ou non. Dans le cas où il n'accepte pas, la vanne d'eau chaude sanitaire alimentant l'appartement est fermée. Il faut donc déterminer d'une part quand et comment l'information sur le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire a été fournie au locataire, d'autre part si le bailleur a l'obligation de fournir un système de chauffage et enfin si un système de substitution est possible.

A partir de différents exemples et notamment celui de Monsieur P et de Monsieur P, il apparaît que les informations précises ont été fournies tardivement, le contrat de vente de chaleur ayant été proposé plusieurs mois après l'entrée dans les lieux. En ce qui

concerne Monsieur P..., pour un bail à effet du 11 décembre 1996, il semble qu'un premier dossier lui ait été adressé le 24 février 1997 et qu'on lui ait envoyé un duplicata de ce dossier C. le 12 mai 1997 en répondant aux questions qu'il avait posées. Le projet de contrat lui-même n'a été envoyé que plus de cinq mois après le début du bail, et il est manifeste que les informations communiquées sont insuffisantes puisque le locataire, qui pose des questions pertinentes, n'a pas trouvé les réponses concrètes à ses interrogations dans la documentation fournie. Dans ce cas précis, le locataire a bien évidemment déjà profité de la prestation pendant la période hivernale. Pour Monsieur P..., le contrat est en date du 13 septembre 1996 alors qu'il est entré dans les lieux le 14 juin 1996: trois mois se sont écoulés entre temps.

Le GIE C... invoque qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'oblige le bailleur à fournir un appartement équipé d'un système de chauffage. Certes le décret n° 87- 149 du 6 mars 1987 relatif aux normes minimales de confort et d'habitabilité ne prévoit pas l'obligation de fournir un système de chauffage, mais il s'agit de normes **minimales** et non de normes applicables à une résidence de standing, ce qui semble être le cas de N... D'après le courrier du GIE C... en date du 10 juin 1997, en dehors du secteur du logement social et du secteur de la construction financée au titre de l'aide au logement, il n'existe pas d'exigence quant à la fourniture du chauffage, le bailleur étant seulement tenu de louer un logement doté de certains dispositifs permettant au locataire d'y installer, le cas échéant, un chauffage et d'avoir des équipements sanitaires pouvant être alimentés en eau chaude. Il s'appuie, dans ses conclusions, sur l'article R 111-6 du code de la construction et de l'habitation, qui est un texte qui s'applique aux normes de construction d'un bâtiment d'habitation et non aux obligations du bailleur.

La notion d'habitabilité entraîne que le local loué doit être dans un état tel que le locataire pourra y habiter **immédiatement** sans installations ou réparations particulières. Il s'agit tout simplement de son **obligation de délivrance**. En ce sens, la SNC B..., aurait dû, en tant que conseil des bailleurs, attirer leur attention sur ce point. Que dire, en outre, de l'installation de convecteurs électriques qui n'apporte une solution qu'au problème du chauffage sans régler celui de l'alimentation en eau chaude, et qui risque d'entraîner en outre la question de la nature mobilière ou immobilière de ces installations. Enfin, dans ce cas, il aurait fallu prévoir une diminution du loyer, puisque le locataire avait à sa charge l'équipement de l'appartement loué.

A une question écrite posée par un parlementaire le ministre de l'industrie a répondu en décembre 1995: il importe que les futurs locataires puissent orienter leur choix entre plusieurs offres en disposant d'informations précises non seulement sur le montant du loyer, mais aussi sur les clauses du contrat de fourniture de chaleur. Les locataires n'ont pas signé le bail en connaissance de cause en ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude, leur engagement n'a pas été valablement formé.

Le jugement entrepris doit être confirmé sur ce point.

Sur le caractère abusif de la clause relative aux conditions tarifaires

L'article L 132- 1 du code de la consommation dispose que dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un

déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. Cette disposition résulte de la loi n° 95- 96 du 1er février 1995, époque à laquelle C et C mettaient au point un produit, dont semble-t-il, ils n'assurent plus la promotion, C ayant proposé à ses clients de résilier les contrats passés s'ils le souhaitaient, ce qu'auraient fait, selon différents articles de presse versés aux débats, 60 % des personnes concernées.

L'avantage pour le GIE C d'une part, et pour les bailleurs d'autre part est réel: le GIE C est une filiale à 95 % de Gaz de France et il permet à ce dernier d'équiper les immeubles en chauffage au gaz et de faire bénéficier la copropriété de tarifs préférentiels en ce qui concerne l'alimentation en gaz; les propriétaires ont pu acquérir leur bien à moindre coût puisqu'ils ne sont pas propriétaires des installations primaires de chauffage et d'eau chaude, qu'ils n'auront pas à supporter l'amortissement des équipements et le remboursement des emprunts contractés pour les réaliser et qu'ils n'auront pas à supporter le coût des grosses réparations à intervenir; les copropriétaires-bailleurs sont encore plus avantagés puisqu'il résulte du règlement de copropriété repris par les baux que ce sont les locataires qui font leur affaire personnelle de la souscription du contrat de vente de chaleur et qui supporteront, à la place des copropriétaires, les charges afférentes au chauffage et à l'eau chaude.

On ne voit pas quel est l'avantage pour le locataire d'un système où le prestataire garantit la fourniture de chaleur à l'entrée de l'appartement et indique ne pas être responsable du bon fonctionnement des équipements de chauffage et d'eau chaude à l'intérieur du logement. Le processus est donc identique à ce qui existe en matière de fourniture d'énergie (électricité, eau, gaz); si ce n'est qu'en l'espèce, c'est le locataire qui paye l'installation collective de l'immeuble.

Si l'on se réfère au rapport d'expertise déposé le 12 janvier 1998 dans le cadre de l'action engagée devant le Tribunal d'Instance de PUTEAUX, on s'aperçoit que sur six systèmes de chauffage comparés, le système C est le deuxième plus cher après le chauffage électrique, seul possible à mettre en place à titre de substitution. Il est légèrement plus cher (10 à 15 %), mais pas de façon significative dit l'expert, que le chauffage par chaudières individuelles ou le chauffage urbain; il est nettement plus coûteux que le chauffage par une chaufferie placée sous la gestion directe du syndic de l'immeuble, même si on ajoute les quelques frais de gestion par celui-ci du contrat de l'entreprise d'exploitation. L'expert souligne que les tarifs de G ou E sont des tarifs publics, largement diffusés alors que ceux de C sont des tarifs privés déterminés de manière unilatérale et imposés aux preneurs. Il insiste sur la nécessité en conséquence d'informer convenablement et avant signature du contrat les locataires.

Si l'on se réfère aux contrats de vente de chaleur, on constate que l'abonnement mensuel est de 120 F hors taxes par mois, que le prix proportionnel de la chaleur est de 0, 3434 F hors taxes par kwh, et que le prix proportionnel du chauffage de l'eau sanitaire est de 22, 19 F hors taxes par m3, ce qui est très élevé par rapport au coût de l'abonnement à Electricité de France ou à Gaz de France.

Le recours au 7ème alinéa de l'article L 132- 1 du code de la consommation n'est pas l'adéquation du prix ou de la rémunération au bien vendu ou au service offert, mais l'obligation de recourir à un service dont les modalités n'ont pas suffisamment été présentées, le prix n'étant qu'une donnée que le locataire n'était pas à même d'évaluer et le service créant un déséquilibre

significatif entre les parties.

La SNC B ayant procédé à la rédaction des baux, elle aurait dû attirer l'attention des preneurs sur cette particularité et leur fournir les éléments d'information nécessaires à la bonne compréhension de clauses parfois sibyllines comme les clauses relatives aux dispositions tarifaires.

Le jugement entrepris doit également être confirmé sur ce point.

Sur l'enrichissement sans cause

L'action prévue à l'article 1371 du code civil au titre de l'enrichissement répond à plusieurs conditions, dont certaines ne sont pas remplies ici.

Ainsi lorsque l'appauvri a agi dans son intérêt personnel afin de réaliser une opération avantageuse et que, à cette occasion, il enrichit un tiers, il ne peut exercer contre ce dernier l'action de in rem verso pour obtenir l'indemnisation de l'appauvrissement qu'il a subi. En l'espèce, le GIE C, s'il a bien informé le constructeur et les copropriétaires de l'intérêt du montage proposé, n'a pas assez insisté sur les conséquences pour les locataires et sur la nécessité de les informer suffisamment, en ne faisant pas parvenir aussitôt les dossiers d'information à leur intention.

Par ailleurs, l'action de in rem verso ne peut être exercée qu'à titre subsidiaire à défaut de toute autre action naissant notamment d'un contrat. Il n'est pas utile d'opérer une distinction entre les locataires qui ont signé un contrat et ceux qui n'en n'ont pas signé, puisque pour ces derniers le contrat s'est appliqué de fait dans la mesure où ils ont bénéficié des prestations fournies par le GIE C. L'appelant ne peut donc se fonder sur l'absence de signature de contrat pour engager l'action de in rem verso.

La décision entreprise sera réformée sur ce point.

Sur la notion de charges récupérables

Les obligations des locataires se situent là aussi dans un contexte juridique qui les dépasse. Les charges de chauffage apparaissent d'abord dans le cadre de la copropriété. Les éléments versés aux débats ne permettent pas de savoir, puisque la question est étrangère au problème dont la Cour est saisie, si certains copropriétaires occupants ont refusé de signer un contrat de vente de chaleur avec le GIE C. et comment s'effectue, si tel est le cas, la répartition des charges. A la lumière de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il apparaît que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Le montage mis en place constitue un détournement d'une disposition légale d'ordre public en ce qui concerne les rapports bailleur-locataire, la liste des charges récupérables étant limitative et n'étant pas susceptible d'interprétation, mais aussi un détournement d'une

limitative et n'étant pas susceptible d'interprétation, mais aussi un détournement d'une disposition légale d'ordre public en ce qui concerne les rapports entre copropriétaires. Dans le premier cas, le montage incriminé oblige le locataire à payer des charges qui incombent au propriétaire; dans le second cas, le montage incriminé dispense le copropriétaire de payer ce qui lui incombe.

D'après le GIE C, le bailleur ne conclut avec lui aucun contrat d'entreprise; les sommes dues par le locataire ne relèvent donc pas du champ d'application des charges récupérables. Or les charges récupérables sur les locataires sont limitativement énumérées, pour le secteur privé, par le décret n° 87- 713 du 26 août 1987; n'y figurent pas les dépenses finançant ou remboursant directement ou indirectement le prix de la réalisation des installations de chauffage de l'immeuble. L'absence de contrat d'entreprise entre le bailleur et le fournisseur de chaleur n'y change rien.

Le premier juge a justement défini la part des charges récupérables incombant au locataire; il convient donc de confirmer sa décision sur ce point.

Sur la modification du contrat par le juge

L'article 1134 du code civil fait interdiction au juge de se substituer aux parties, quelles que soient les considérations d'équité, pour modifier l'économie du contrat qui est la loi des parties. Cette disposition est confortée par l'article 1243 du code civil selon lequel le créancier ne peut être contraint de recevoir une autre chose que celle qui lui est due, quoique la valeur de la chose offerte soit égale ou même plus grande.

Ce principe souffre toutefois un certain nombre de tempéraments. En l'espèce, il ne s'agit ni d'une interprétation ni d'une dénaturation par le juge: il résulte en effet de l'analyse ci-dessus qu'il y a violation d'une règle d'ordre public au moins. La constatation de l'existence d'un tel élément n'est pas une modification du contrat. Seule cette disposition relative aux charges récupérables doit être annulée. L'appelant qualifie ce contrat de vente; or, pour qu'il y ait vente il faut qu'il y ait un prix. Les locataires ne contestent pas avoir acheté de la chaleur et de l'eau chaude et devoir en payer le prix. Dès lors, la décision du premier juge ne s'analyse pas comme une violation de l'article 1134 du code civil comme le suggère l'appelant. Il ne fixe d'ailleurs pas le montant des créances, mais le subordonne à la production de documents constatant la part des différentes composantes du prix pour supprimer, à bon escient, les composantes contraires à la loi.

Sur ce point, il convient de confirmer la décision entreprise et de renvoyer la cause et les parties devant le premier juge, qui a d'ailleurs sursis à statuer et n'a pas encore rendu sa décision.

Sur la responsabilité de la SNC B

Le premier juge a sursis à statuer sur les obligations de la SNC B dans l'attente d'éléments qui devaient être fournis sous astreinte par le GIE C. Même si ces données chiffrées n'apparaissent pas indispensables pour cerner les obligations qui incombent à tout professionnel de l'immobilier face à des non professionnels, il convient là aussi de renvoyer la cause et les parties devant le premier juge afin que la Régie puisse bénéficier du