

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 9 novembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-22.445**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301113

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Didier et Pinet, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à l'association L'Amicale des locataires et aux quarante-sept locataires demandeurs du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre MM. X... et Y... et Mmes Z... et A... ;

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 16 mai 2013 et 14 avril 2016), que l'association L'Amicale des locataires et quarante-sept locataires (les locataires) ont assigné leur bailleur, la société d'HLM d'Ile-de-France, aux droits de laquelle vient la société immobilière 3F (la société 3F), en restitution de provisions pour charges ;

Sur la recevabilité du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 16 mai 2013 :

Attendu que la société 3F soutient que le pourvoi, formé plus de deux mois après la signification du 23 septembre 2013, est irrecevable ;

Mais attendu que, la signification n'étant pas produite, le pourvoi est recevable ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux dernières branches, ci-après annexé :

Attendu que, la question prioritaire de constitutionnalité posée par les locataires ayant fait l'objet, le 9 février 2017, d'une décision de non-lieu à renvoi, le moyen est devenu sans portée ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les locataires font grief à l'arrêt du 14 avril 2016 de rejeter leur demande de restitution des provisions sur charges réglées au titre des années 2007 à 2014, alors, selon le moyen :

1°/ que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'en jugeant que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant qu'en l'absence de régularisation annuelle, le bailleur doit restituer les sommes perçues à titre provisionnel, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ;

2°/ que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'en jugeant que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant qu'en l'absence de régularisation annuelle, le bailleur doit restituer les sommes perçues à titre provisionnel, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

3°/ que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'en jugeant que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant qu'en l'absence de régularisation annuelle, le bailleur doit restituer les sommes perçues à titre provisionnel, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

4°/ que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ; que 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 ; qu'en conséquence, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de provisions sur charges dès lors que les charges de l'exercice précédent avaient elles-mêmes fait l'objet d'un versement de provisions sans avoir été régularisées au moment où le bailleur a présenté sa nouvelle demande de provisions ; que les demandes de provisions faites en méconnaissance de ce principe et qui ont été honorées par le preneur ne sont pas justifiées et doivent donner lieu à restitution ; qu'en énonçant au cas d'espèce, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ;

5°/ que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ; que 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 ; qu'en conséquence, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de provisions sur charges dès lors que les charges de l'exercice précédent avaient elles-mêmes fait l'objet d'un versement de provisions sans avoir été régularisées au moment où le bailleur a présenté sa nouvelle demande de provisions ; que les demandes de provisions faites en méconnaissance de ce principe et qui ont été honorées par le preneur ne sont pas justifiées et doivent donner lieu à restitution ; qu'en énonçant au cas d'espèce, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

6°/ que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ; que 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 ; qu'en conséquence, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de provisions sur charges dès lors que les charges de l'exercice précédent avaient elles-mêmes fait l'objet d'un versement de provisions sans avoir été régularisées au moment où le bailleur a présenté sa nouvelle demande de provisions ; que les demandes de provisions faites en méconnaissance de ce principe et qui ont été honorées par le preneur ne sont pas justifiées et doivent donner lieu à restitution ; qu'en énonçant au cas d'espèce, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

7°/ qu'en énonçant, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant que l'application de ce principe conduisait, au cas

d'espèce, à une atteinte disproportionnée au droit de L'Amicale des locataires et des locataires à un procès équitable, dès lors que ceux-ci n'étaient plus en mesure de débattre à armes égales avec le bailleur du bien-fondé d'une régularisation intervenue de nombreuses années après que les charges alléguées qui en sont l'objet ont été exposées, la cour d'appel a violé l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

8°/ qu'en énonçant, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, sans rechercher si, au cas d'espèce, l'application de ce principe ne conduisait pas à une atteinte disproportionnée au droit de L'Amicale des locataires et des locataires à un procès équitable, dès lors que ceux-ci n'étaient plus en mesure de débattre à armes égales avec le bailleur du bien-fondé d'une régularisation intervenue de nombreuses années après que les charges alléguées qui en sont l'objet ont été exposées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, la cour d'appel, qui a relevé que la bailleuse avait produit les justificatifs des charges assortis des clés de répartition et que les locataires avaient été en mesure, lors des deux expertises successivement ordonnées, de soumettre contradictoirement l'ensemble de leurs critiques à l'expert qui avait repris toutes les données dans un tableau de synthèse année par année, en a déduit, à bon droit, sans priver les locataires de leur droit à un procès équitable, qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner le remboursement intégral des provisions ;

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

Sur les deuxième et quatrième à dixième moyens, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches :

Vu l'article 68 de la loi du 1er septembre 1948, ensemble les articles L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation et 2224 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces textes que l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ;

Que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision ;

Attendu que, pour déclarer prescrites les demandes des locataires relatives aux charges payées antérieurement au 3 novembre 2007, l'arrêt retient que le point de départ de la prescription est la date de paiement des provisions indues et non la date de régularisation des charges ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare prescrites les demandes visant les charges payées antérieurement au 3 novembre 2007, l'arrêt rendu le 16 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 14 avril 2016 rendu par la cour d'appel de Paris ;

Condamne la société immobilière 3F aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société immobilière 3F et la condamne à payer à l'association L'Amicale des locataires et aux quarante-sept locataires demandeurs la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour l'association L'Amicale des locataires et quarante-sept autres locataires demandeurs.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt du 16 mai 2013 d'AVOIR « infirmé le jugement du tribunal d'instance de Villejuif du 8 septembre 2011, rectifié par le jugement du 28 septembre 2011 », et « statuant à nouveau et y ajoutant », déclaré prescrites les demandes de L'Amicale des Locataires et des locataires du 48 avenue du Docteur Durand à Arcueil visant les charges payées au 3 novembre 2007 ;

AUX MOTIFS QUE la société Immobilière 3F invoque la prescription des demandes de remboursement des provisions sur charges jusqu'au 31 octobre 2008 ; qu'en matière d'HLM, comme en l'espèce, en application combinée des articles L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation et article 68 de la loi du 1er septembre 1948, la prescription des demandes de remboursement de charges indues est de trois ans ; que le point de départ de la prescription est la date de paiement des provisions indues et non la date de régularisation des charges ; que les intimés font valoir que la prescription a été interrompue par l'assignation en référé de l'Amicale des Locataires et de certains locataires en date du 18 décembre 2006 qui a abouti à l'ordonnance du 15 mars 2007 qui a désigné M. B..., expert ; que s'il est vrai que l'assignation en référé a, en application de l'article 2244 ancien du code civil, applicable antérieurement à la loi du 17 juin 2008, interrompu la prescription, un nouveau délai de trois ans a recommencé à courir à compter de l'ordonnance du 15 mars 2007, le déroulement de l'expertise et le dépôt du rapport, en application de l'article 2244 ancien et des articles 2251 et suivants anciens du code civil, n'étant pas des causes de suspension ou d'interruption de la prescription ; qu'au 15 mars 2010 la prescription était donc acquise pour les charges payées antérieurement au 15 mars 2007 ; que l'assignation originaire de la présente instance étant intervenue seulement le 3 novembre 2010 la prescription de trois est interrompue à cette date et en définitive la réclamation visant les charges payées antérieurement au 3 novembre 2007 est-donc prescrite, le jugement devant être réformé sur ce point ;

1°) ALORS QUE le délai de prescription de l'action en répétition de charges locatives payées à titre provisionnel ne court pas tant que ces charges n'ont pas fait l'objet d'une régularisation ; qu'en jugeant au cas d'espèce que le délai de prescription régissant l'action de L'Amicale des Locataires et de certains locataires était prescrite pour les charges payées antérieurement au 3 novembre 2007, sans rechercher, comme l'y invitaient pourtant les locataires et L'Amicale des Locataires (conclusions signifiées le 13 mars 2013, p. 26, § 2), à quelle date les charges qu'avaient acquittées à titre provisionnel les preneurs et dont ils réclamaient la répétition avaient fait l'objet d'une régularisation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE le délai de prescription triennale de l'action en répétition de charges locatives payées à titre provisionnel prévu à l'article 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne s'applique pas lorsque la créance, même périodique, dépend d'éléments qui ne sont pas connus du créancier et qui, en particulier, doivent résulter de déclarations que le débiteur est tenu de faire et donc, notamment, tant que le bailleur n'a pas procédé à la régularisation des charges ; qu'en jugeant au cas d'espèce que l'action de L'Amicale des Locataires et de certains locataires était prescrite pour les charges payées antérieurement au 3 novembre 2007, sans avoir recherché, comme l'y invitaient pourtant L'Amicale des Locataires et les locataires (conclusions signifiées le 13 mars 2013, p. 26, § 2), à quelle date les charges qu'avaient acquittées à titre provisionnel

les preneurs et dont ils réclamaient la répétition avaient fait l'objet d'une régularisation, recherche qui s'imposait dès lors que le principe et le quantum de la créance en restitution de provisions dépendent d'éléments inconnus du locataire et résultent des décomptes définitifs de régularisation du bailleur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 68 de la loi n° 48-13 60 du 1er septembre 1948 ;

3°) ALORS, plus subsidiairement, QUE la déclaration d'inconstitutionnalité des articles 63 et 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, qui interviendra à la suite de la question prioritaire formée par un mémoire distinct, privera l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris en date du 16 mai 2013 de tout fondement juridique.

4°) ALORS, plus subsidiairement encore, QUE la déclaration d'inconstitutionnalité de l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, que ce soit dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, ou dans celle issue de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 ou encore dans celle issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et des articles 63 et 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, en ce qu'il résulte de ces textes que les actions en répétition de charges locatives perçues par le bailleur au titre d'une habitation à loyer modéré sont soumises à la prescription abrégée de trois ans, qui interviendra à la suite de la question prioritaire formée par un mémoire distinct, privera l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris en date du 16 mai 2013 de tout fondement juridique.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt du 16 mai 2013 d'AVOIR « infirmé le jugement du tribunal d'instance de Villejuif du 8 septembre 2011, rectifié par le jugement du 28 septembre 2011 » et, « statuant à nouveau et y ajoutant », ordonné une mesure d'expertise ;

AUX MOTIFS QUE, sur le fond, compte tenu de la prescription acquise, compte tenu des contestations des locataires qui sont recevables sur les mois de novembre et décembre 2007 et sur les exercices 2008 à 2012, compte tenu de l'absence de régularisation des charges des exercices 2009 à 2012, étant observé: que l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 ne stipule pas de sanction de telle sorte que le bailleur peut toujours justifier les charges appelées en cours de procédure, il faut enjoindre à la société Immobilière 3F de produire tous les justificatifs des charges des exercices 2007 à 2012, de procéder à la régularisation des charges de 2009 à 2012 et il faut désigner à nouveau comme expert M. B... ci-dessous ; que l'avance des frais de l'expert doit être mise à la charge de la société Immobilière 3F qui doit notamment régulariser et justifier les charges des exercices 2009 à 2012 ; que, dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise il faut surseoir à statuer sur les demandes des parties et réserver les dépens ;

ALORS QU' en aucun cas, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve ; qu'en désignant un expert avec pour mission de donner son avis sur le bien-fondé des charges appelées au vu des justificatifs et régularisations produits, de vérifier en tant que de besoin le calcul des charges, de donner son avis sur les comptes qui pourront être proposés entre les

parties et de fournir tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre à la juridiction de statuer sur les contestations relatives aux charges, sans rechercher si, eu égard au fait, d'une part, qu'une première expertise, close le 3 avril 2009, portant sur les charges de 2003 et 2004 avait déjà mis en évidence les carences du bailleur dans l'établissement de ses décomptes définitifs (conclusions signifiées le 13 mars 2013, p. 18, dernier §, et p. 19 s.), d'autre part, que comme le soutenaient les locataires et L'Amicale des Locataires, les décomptes de charges des exercices 2005, 2006, 2007 et 2008 étaient imprécis et flous et la régularisation des charges relatives aux exercices 2009, 2010, 2011 et 2012 n'était pas encore intervenue (conclusions signifiées le 13 mars 2013, p. 46 s.), cette mesure d'instruction ne tendait pas à pallier la carence du bailleur dans l'établissement de décomptes de régularisation fidèles et fiables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 146 du code de procédure civile.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires de leur demande principale de restitution intégrale des provisions sur charges qu'ils ont réglées au titre des années 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 et 2014 ;

AUX MOTIFS QUE, sur la demande de répétition de l'intégralité des provisions pour charges, à la suite d'une opération de fusion- absorption de la SADIF, enregistrée le 16 septembre 2011 au registre du commerce et des sociétés, la société Immobilière 3F est devenue propriétaire du bâtiment E, résidence Emile Zola sis 48 rue du Docteur Durand à Arcueil (94110) et vient aux droits de la SADIF en sa qualité de bailleur des appartements de cet immeuble ; que l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et des dépenses d'entretien courant ; qu'en application de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charge ainsi que dans les immeubles collectifs le mode de répartition entre locataires; que durant un mois à compter de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires ; que les locataires, au vu des manquements du bailleur, s'estiment fondés à demander à la société Immobilière 3F la restitution intégrale des provisions sur charges qu'ils ont réglées au titre des années 2007,2008,2009, 2010, 2011,2012,2013 et 2014 ; qu'ils dénoncent notamment les erreurs contenues dans les décomptes établis par le bailleur, même après le dépôt du rapport de l'expert, les communications de pièces incomplètes et tardives tant aux intimés qu'à l'expert, ainsi que les retards du bailleur de plusieurs années dans la régularisation des charges,; qu'ils soutiennent que la seconde expertise, ordonnée par la cour, dans son arrêt du 16 mai 2013, après la première expertise instaurée par l'ordonnance de référé du 15 mars 2007, a pallié la carence du bailleur défaillant, celui-ci ayant bénéficié de l'assistance de l'expert pour établir les régularisations des charges qui lui incombaient, et qui l'a ainsi soulagé de la charge de la preuve, alors que cette expertise a compliqué leur tâche, les locataires s'étant heurtés à l'impossibilité d'obtenir une régularisation des charges effective et à un



retard de plus de huit années, compte tenu des défaillances de la société Immobilière 3F qui n'a communiqué ni les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétés, ni les décomptes de charges générales des deux syndics pour 2007, ni les décomptes individuels des locataires ; que la société Immobilière 3F précise le fonctionnement et le statut de l'ASL, dont fait partie le bâtiment E, et faisant valoir que ce régime de copropriété a rendu difficile la reddition des comptes, s'oppose à cette demande; qu'elle indique notamment qu'elle est devenue propriétaire seulement depuis 2011, que l'immeuble locatif dépend d'un ensemble immobilier, dont elle n'assure pas elle-même la gestion, et qu'elle est donc tributaire des informations et des justificatifs que les syndics de copropriété et que l'association syndicale libre veulent bien lui communiquer ; que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'est assortie d'aucune sanction , et que le bailleur peut en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription ; que, par ailleurs, si les négligences du bailleur ainsi que ses manquements à l'obligation de régularisation annuelle peuvent être préjudiciables aux locataires, dans la mesure où ces manquements seraient avérés, pour autant ils ne dispensent pas les locataires du règlement de l'intégralité des provisions pour charges correspondant aux services rendus dont ils ne contestent pas avoir bénéficié, au moins partiellement, les locataires ne pouvant prétendre qu'à la restitution des provisions de charges non justifiées par le bailleur ; qu'il y a lieu, en conséquence, de débouter les intimés de ce chef de demande ;

1°) ALORS QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'en jugeant que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant qu'en l'absence de régularisation annuelle, le bailleur doit restituer les sommes perçues à titre provisionnel, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ;

2°) ALORS QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'en jugeant que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant qu'en l'absence de régularisation annuelle, le bailleur doit restituer les sommes perçues à titre provisionnel, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

3°) ALORS QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle ; que 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 ; qu'en jugeant que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription,

cependant qu'en l'absence de régularisation annuelle, le bailleur doit restituer les sommes perçues à titre provisionnel, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

4°) ALORS, subsidiairement, QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ; que 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 ; qu'en conséquence, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de provisions sur charges dès lors que les charges de l'exercice précédent avaient elles-mêmes fait l'objet d'un versement de provisions sans avoir été régularisées au moment où le bailleur a présenté sa nouvelle demande de provisions ; que les demandes de provisions faites en méconnaissance de ce principe et qui ont été honorées par le preneur ne sont pas justifiées et doivent donner lieu à restitution ; qu'en énonçant au cas d'espèce, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ;

5°) ALORS, subsidiairement, QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ; que 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 ; qu'en conséquence, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de provisions sur charges dès lors que les charges de l'exercice précédent avaient elles-mêmes fait l'objet d'un versement de provisions sans avoir été régularisées au moment où le bailleur a présenté sa nouvelle demande de provisions ; que les demandes de provisions faites en méconnaissance de ce principe et qui ont été honorées par le preneur ne sont pas justifiées et doivent donner lieu à restitution ; qu'en énonçant au cas d'espèce, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

6°) ALORS, subsidiairement, QUE les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle ; que 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 ; qu'en conséquence, le bailleur ne peut réclamer au preneur le paiement de provisions sur charges dès lors que les charges de l'exercice précédent avaient elles-mêmes fait l'objet d'un versement de provisions sans avoir été régularisées au moment où le bailleur a présenté sa nouvelle demande de provisions ; que les demandes de provisions faites en méconnaissance de ce principe et qui ont été honorées par le preneur ne sont pas justifiées et doivent donner lieu à restitution ; qu'en énonçant au cas d'espèce, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de

prescription, la cour d'appel a violé l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ;

7°) ALORS, plus subsidiairement, QU' en énonçant, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, cependant que l'application de ce principe conduisait, au cas d'espèce, à une atteinte disproportionnée au droit de L'Amicale des Locataires et des locataires à un procès équitable, dès lors que ceux-ci n'étaient plus en mesure de débattre à armes égales avec le bailleur du bien-fondé d'une régularisation intervenue de nombreuses années après que les charges alléguées qui en sont l'objet ont été exposées, la cour d'appel a violé l'article 6, § 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

8°) ALORS, plus subsidiairement encore, QU' en énonçant, que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription, sans rechercher si, au cas d'espèce, l'application de ce principe ne conduisait pas à une atteinte disproportionnée au droit de L'Amicale des Locataires et des locataires à un procès équitable, dès lors que ceux-ci n'étaient plus en mesure de débattre à armes égales avec le bailleur du bien-fondé d'une régularisation intervenue de nombreuses années après que les charges alléguées qui en sont l'objet ont été exposées, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 6, § 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR dit que les locataires étaient redevables des charges récupérables à hauteur des sommes facturées et acquittées par le bailleur pour les mois de novembre et décembre 2007 ;

AUX MOTIFS QUE, sur les charges de l'année 2007, si l'expert indique, page 22 de son rapport, qu'un état récapitulatif des charges de novembre et décembre 2007 ne lui a pas été communiqué, pour autant, il indique, en page 8 du rapport, que la société Immobilière 3F lui a communiqué les justificatifs des charges des années 2007 le 9 janvier 2014 ; que, contrairement aux affirmations des intimés, la société Immobilière 3F produit les décomptes de charges individuels du bâtiment E de l'année 2007 avec les clefs de répartition des tantièmes, ainsi que le relevé des charges récupérables, de l'exercice 2007, poste par poste, pour un montant total de 1 43 350,84 euros, régulièrement communiqués à l'expert; que dans ces conditions, les intimés ne sont pas fondés à en leur demande de restitution des provisions sur charges appelées au titre de l'année 2007; que, compte tenu de la prescription des réclamations visant les charges payées antérieurement au 3 novembre 2007, retenue par la cour, dans son arrêt du 16 mai 2013, ils demeurent toutefois redevables, pour les mois de novembre et décembre 2007, des charges récupérables à hauteur des sommes facturées et acquittées par le bailleur pour ces deux

mois, la société Immobilière 3F ne pouvant prétendre au paiement d'une somme globale de 23.891,80 euros, correspondant aux 2/12e des charges de l'année 2007, sans un décompte détaillé correspondant à la période non prescrite ; que la société Immobilière 3F s'engage à établir les régularisations des charges des mois de novembre et décembre 2007 et des années 2008 à 2012, dans les six mois du présent arrêt; qu'il y a lieu de lui en donner acte

ALORS QU' en « disant » que les locataires étaient redevables des charges récupérables à hauteur des sommes facturées et acquittées par le bailleur pour les mois de novembre et décembre 2007, cependant que le bailleur n'avait pas justifié de l'existence de telles charges puisqu'il lui a été donné acte de ce qu'il s'engageait à établir les régularisations de charges des mois de novembre et décembre 2007, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires de leur demande de restitution des provisions sur charges afférentes aux « lots parking » ;

AUX MOTIFS QUE, sur les provisions sur charges des parkings, les locataires demandent la restitution des provisions pour charges appelées de 2007 à 2012 et afférentes aux lots parking, dont la société Immobilière 3F n'a pas pu justifier à l'expert ; que, toutefois, il résulte des conclusions de l'expert que les charges de parkings ne sont pas facturées aux locataires; qu'il y a lieu, en conséquence, de débouter les intimés de ce chef de demande qui n'est étayée par aucune démonstration permettant de justifier de la facturation de charges de parking aux locataires auxquels a été consenti un bail portant sur un parking ;

1°) ALORS QU' en énonçant qu'il résultait des conclusions de l'expert que les charges de parking n'étaient pas facturées aux locataires et que la demande en restitution des provisions sur charges de parking n'était étayée par aucune démonstration, cependant que les locataires et L'Amicale des Locataires produisaient, pièce n° 24 de leur bordereau de pièces, de nombreuses factures de régularisation où étaient réclamées des « charges parking », notamment celles adressées le 21 décembre 2009 à Mme Myriam C..., à M. Lucien D..., à Mme Agnes E..., à M. F... ou encore à M. Brahim G..., pour la période d'octobre 2007 à septembre 2008, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs précis de ces cinq écrits, partant, a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS, subsidiairement, QU' en énonçant qu'il résultait des conclusions de l'expert que les charges de parking n'étaient pas facturées aux locataires et que la demande en restitution des provisions sur charges de parking n'était étayée par aucune démonstration, cependant que les locataires et L'Amicale des Locataires produisaient, pièce n° 24 de leur bordereau de pièces, de nombreuses factures de régularisation où étaient réclamées des « charges parking », notamment celles adressées le 21 décembre 2009 à Mme Myriam

C..., à M. Lucien D..., à Mme Agnes E..., à M. F... ou encore à M. Brahim G... pour la période d'octobre 2007 à septembre 2008, la cour d'appel, qui n'a pas suffisamment motivé sa décision au regard de ces documents, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### SIXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires de leur demande tendant à ce que soient « déclarées non récupérables les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14 .432 » (arrêt attaqué, p. 25), dit que les charges seront imputées aux locataires sur la base des conclusions du rapport d'expertise et débouté les locataires et L'Amicale des Locataires de leurs demandes portant sur les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les charges des années 2008 à 2012, l'expert a conclu à une surfacturation par la société Immobilière 3F des charges récupérables à hauteur de 162.172,84 euros au titre des années 2008 à 2012, à laquelle les locataires ne souscrivent pas totalement, faisant valoir que le montant des charges surfacturées est encore supérieur à celui retenu par l'expert qui n'a pas fait droit ou qui n'a pas répondu à toutes leurs contestations ; que la société Immobilière 3F, à l'exception de la minoration des factures ASEG, qu'elle estime entièrement récupérables, et de la surconsommation d'eau retenue par l'expert, acquiesce aux conclusions de l'expert ; que les contestations des locataires, soumises à l'appréciation de l'expert, portent principalement sur le poste entretien, le poste EDF, les charges relatives aux commerces, les charges relatives à la consommation d'eau, ainsi que les charges dont ils soutiennent qu'elles ne sont pas justifiées par la production d'un contrat (TFN, ISTA) ; que, sur le poste entretien, l'annexe du décret 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation indique que les dépenses d'entretien ménager des parties communes sont récupérables sur les locataires ; qu'il existe trois contrats de nettoyage pour l'entretien des locaux et des extérieurs récupérés sur les locataires : /- le contrat n° 14.432 de la société SSDN devenue ISS PROPLETE ou ISS ABILIS France, souscrit par le syndic PIERRE ET GESTION au nom de l'ASL, qui porte sur l'entretien des espaces extérieurs: dalles, auvents, jardin, terrasses, luminaires et zones poubelles de la résidence gérée par l'ASL, /- le contrat n°14.115 de la société SSDN devenue ISS PROPLETE ou ISS ABILIS France, souscrit par le syndic PIERRE ET GESTION au nom de l'ASL, qui porte sur le traitement des ordures ménagères, /- le contrat de la société ASEG ,puis de la société PEP7 à compter de 2010, souscrits par le syndicat des copropriétaires du lot de volume numéro 7 « bâtiment E » représenté par son syndic SAGEFRANCE, qui portent sur l'entretien des parties communes de la résidence ; que les dépenses engagées par l'association syndicale libre, au titre de l'entretien de la ZAC l'Ilot Laplace, sont réparties trimestriellement par le directeur de l'ASL, le cabinet PIERRE ET GESTION, aux membres de l'ASL, et notamment à la SAGEFRANCE, prise en sa qualité de syndic du lot de volume numéro 7 bâtiment E ; que SAGEFRANCE impute les montants demandés par l'ASL dans l'état des dépenses du syndicat des copropriétaires du lot de volume 7 et les répartit en fonction de la clef commune générale du règlement de copropriété ; que, sur les postes de nettoyage facturés par SAGEFRANCE (le contrat ASEG puis le contrat PEP7), les prestations d'entretien des parties communes du bâtiment E dans le cadre de l'exécution du contrat ASEG sont commandées par le syndic de copropriété SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE et répercutées selon la clef de répartition générale de

83072/100000e du règlement de copropriété applicable à la société Immobilière 3F en sa qualité de copropriétaire du lot de volume numéro 7 ; que si les intimés acceptent de considérer comme récupérable la facturation du contrat PEP7, conformément aux conclusions de l'expert, pour autant ils s'opposent à ce que la facturation du précédent contrat de la société ASEG, d'un montant égal, pour des prestations qu'ils prétendent identiques, au double de celles facturées dans le contrat PEP7, soit également considérée comme récupérable, compte tenu des incohérences relevées par l'expert ; que sur ce point, si l'expert se limite à observer que, dans le contrat PEP7, qui a succédé en 2010 au contrat ASEG, « le ramassage des détritiques et le balayage du rez-de-chaussée et du trottoir est journalier, que le nettoyage de paliers, de tapis est également journalier et non quotidien, comme mentionné dans le dire de la bailleuse... », pour conclure à l'incohérence du contrat de l'ASEG, il précise cependant qu'il appartient au tribunal d'apprécier ; qu'il résulte de l'examen des contrats ASEG et PEP7 que les prestations de la société PEP7 ne sont pas identiques à celles de la société ASEG, et que l'entretien des couloirs et des cages d'escalier, ou encore des paliers, ainsi que le lavage du trottoir devant la copropriété, assuré à une moindre fréquence par la société PEP7, engendre nécessairement une baisse de coût ; que pour autant, cette baisse de fréquence, et donc de coût, des prestations d'entretien ménager des parties communes n'ont pas pour effet de les rendre irrécupérables sur les locataires, s'agissant de prestations entrant dans la catégorie des charges récupérables correspondant à un service rendu ; que les intimés seront, en conséquence, déboutés de leur demande aux fins de voir déclarer irrécupérables les factures ASEG de 2007 à 2009 ; que, sur les postes de nettoyage facturés par PIERRE ET GESTION, sur les deux contrats de la SSDN devenue ISS ABILIS, les intimés soutiennent que, dans ses décomptes de charges générales, la société PIERRE ET GESTION n'applique pas à la société Immobilière 3F les tantièmes de répartition dit cahier des charges de la ZAC du 18 novembre 1977 pour les contrats d'entretien SSDN ISS ABILIS ; qu'ils font également valoir que les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 portant sur l'entretien des extérieurs (dalle, escaliers, auvents, jardin, zone poubelles et parkings) ne sont pas récupérables ; qu'ils prétendent aussi que les contrats souscrits auprès de la société SSDN et portant les numéros 14.115 et 14.432 couvrent des prestations identiques, le contrat n° 14.115 ayant pour objet le traitement des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence et la zone poubelle ; que, sur les tantièmes, les intimés soutiennent que dans ses décomptes de charges générales, la société PIERRE ET GESTION n'applique pas à la société Immobilière 3F les tantièmes du cahier d'usage et de jouissance de la ZAC du 18 novembre 1977, qui sont les suivants pour les postes ci-après désignés : /- 16.883/100.000e pour les frais de gestion d'entretien et de fonctionnement de l'ASL y compris des espaces verts, /- 119/1.000e pour les locaux de monte-charges, /- 169/1000e pour la dalle de circulation piétonnière, /- 88.516/100.000e pour les ascenseurs, /- 179.000/100.000e pour le local PTT ; qu'ils font valoir que l'application du rapport 16.883/100.000e pour les charges générales incluant les prestations du contrat SSDN ISS ABILIS, ainsi que l'application du rapport 33.620/100.000e pour le nettoyage des parties communes incluant les prestations du contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.115 ne sont pas justifiées, et demandent, en conséquence, que les factures de la SSDN ISS ABILIS, pour autant qu'elles soient jugées récupérables, le soient avec l'application des rapports de 119/1000e pour le contrat n° 14.115 pour l'entretien des ordures ménagères et les 169/1.000e pour le contrat n° 14432 pour l'entretien des espaces extérieurs ; que la résidence Emile Zola est située dans un îlot dit « îlot Laplace » composé de plusieurs bâtiments disposés autour d'un terre-plein ; qu'elle correspond à l'immeuble E ou le volume 7 et appartient à deux copropriétés, l'une verticale, et l'autre horizontale constituée en association syndicale libre, laquelle ne facture aucune charge en direct à la société Immobilière 3F ; que les charges

sont réparties et gérées par les deux syndics, d'une part, SAGEFRANCE ou IMMO DE FRANCE pour la copropriété verticale, d'autre part, PIERRE ET GESTION pour la copropriété horizontale, l'association syndicale libre (ASL), en vertu des clefs de répartition figurant aux règlements de copropriété ; que ces charges sont réparties en fonction du cahier des charges générales d'usage et de jouissance de la ZAC, des statuts de l'association syndicale libre, et des règlements de copropriété des volumes d'habitation et de parkings ; que le directeur de L'association syndicale libre, le cabinet PIERRE ET GESTION, adresse au syndic du lot de volume 7, bâtiment E, la SAGEFRANCE, les charges de l'ensemble du volume, et au cabinet PIERRE et GESTION, pris en sa qualité de syndic du lot de volume 2 représentant le bâtiment « garages », les charges dudit bâtiment ; que le lot n°7 représentant le bâtiment E est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application ainsi qu'au règlement de copropriété du 18 novembre 1977 ; que selon l'état descriptif de division, l'immeuble est divisé en 92 lots, numérotés de 7001 à 7092, au nombre desquels les lots n° 7003 à 7079 dont la société Immobilière 3F est propriétaire ; que les tantièmes font l'objet d'une application à deux niveaux ; qu'en effet, après une première application des tantièmes de l'ASL, il existe une deuxième application des tantièmes du bâtiment E entre ses différents lots, dont les 72 appartements (lots 7003 à 7074 correspondant à 83.072/100.000e) réunis sous l'appellation « volume 7 », les commerces (lots 7001 et 7002 correspondant à 15.656/100.000e), et les parkings (lots 7075 à 7092 correspondant à 1.272/100.000èmes) réunis sous l'appellation volume 2 ; que la société PIERRE ET GESTION, à l'exception des charges se rapportant aux parkings, ne facture aucune charge directement à la société Immobilière 3F, elle les répercute à SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE en fonction des tantièmes applicables dans l'ASL selon la clef commune générale, sans aucune distinction de catégories de charges ; que SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE appelle ensuite les tantièmes correspondant aux 72 logements du bâtiment E (sans les commerces du rez-de-chaussée qui sont en copropriété) à la société Immobilière 3F qui répercute ensuite ces charges auprès de ses locataires ; que le règlement de copropriété précise, pages 80 et 81, que les frais d'entretien et de reconstruction du lot de volume n° 44 seraient répartis par l'ASL entre les trois syndicats de copropriétaires des volumes numéros 3, 6 et 7 à concurrence, pour le volume 7, bâtiment E de 33.622/100.000e ; que s'agissant du contrat SSDN n°14.115, qui a pour objet la gestion des ordures ménagères de l'ASL, les factures sont réglées par le cabinet PIERRE ET GESTION, lequel les répartit ensuite en vertu de la clef « frais entraînés par le gardien et son local », représentant 33.622/100.000 tantièmes pour le lot volume 7, tel qu'indiqué par le règlement de copropriété ; qu'il s'ensuit que les locataires ne sont pas fondés en leur contestation du rapport 33.622 /100.000 appliqué aux dépenses engagées par la syndic PIERRE ET GESTION dans le cadre de ce contrat ; que, s'agissant du contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 par tant sur l'entretien des extérieurs (dalle, escaliers, auvents, jardin, zone poubelles et parkings), l'expert, auquel a été soumis la contestation des locataires portant sur la répartition des tantièmes, tant dans le cadre de la première que de la deuxième expertise, a analysé et vérifié les tantièmes des lots dont la société Immobilière 3F est propriétaire et a validé tant la double application des tantièmes compte tenu de la double appartenance de l'immeuble à deux copropriétés que la répartition des tantièmes sur lesquels sont basés les appels de charges ; que dans ces conditions, les locataires ne sont pas davantage fondés en leur demande de récupération des factures du contrat n° SSDN ISS ABILIS N°14.432 , concernant l'entretien des parties extérieures de l'ASL, sur la base d'un rapport de 169/1000e, alors au surplus, que la société Immobilière 3F accepte que ces prestations ne soient récupérables qu'à concurrence de 47%, conformément aux conclusions de l'expert; qu'ils ne sont pas davantage fondés en leur demande de récupération des factures SSDN n°14.115 concernant l'entretien des ordures ménagères, sur la base d'un rapport de 119/1.000èmes ; que, sur le service rendu aux

locataires, le contrat n° 14.115 a pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle ; que cependant les locataires n'établissent pas qu'il s'agisse de prestations identiques qui seraient facturées deux fois ; que la société Immobilière 3F soutient que les locataires sont redevables des charges afférentes aux prestations de la société SSDN pour le contrat n° 14.432 car ils ont l'usage des voies de circulation et des espaces verts de la ZAC dont fait partie le bâtiment E du fait notamment de l'utilisation de ces voies de circulation pour le ramassage des ordures ménagères et le dépôt des containers ; que s'il est établi par les constatations de l'expert que les locataires de la résidence Emile Zola n'ont pas d'accès direct à la dalle piétonnière, pour autant, il n'est pas contesté qu'ils en ont l'utilité, notamment pour se rendre chez le gardien, au local commun résidentiel, et généralement pour circuler dans l'ensemble immobilier ; que c'est donc à raison que, même si cette dalle est accessible au public et qu'elle n'est pas réservée à l'usage exclusif des locataires, l'expert a retenu qu'ils devaient supporter les charges d'entretien de la dalle au même titre que l'entretien des espaces verts, des zones poubelles et des auvents, qui constituent des charges récupérables, conformément au cahier des charges, l'expert ayant précisé que les appartements du bâtiment E étaient concernés par les lavages des auvents, le nettoyage de la zone poubelles, la rentrée des containers, le monte-charge des poubelles ; que la commune prenant à sa charge les dépenses de nettoyage des parties communes de l'ilot Laplace à hauteur de 50%, la société Immobilière 3F a déduit la participation de la mairie sur les tableaux de répartition des charges de 2009 à 2012 ; que par ailleurs, la société Immobilière 3F accepte que ces charges d'entretien extérieur de l'ensemble immobilier facturées dans le cadre du contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 soient récupérées sur les locataires à concurrence de 47%, conformément aux conclusions de l'expert ; qu'il y a lieu de lui en donner acte, et de débouter les locataires de leur demande aux fins de déclarer non récupérables les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE, sur le contrat n° 14.115 relatif aux ordures ménagères conclu auprès de la société SSDN, l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et des dépenses d'entretien courant ; qu'en l'espèce, les demandeurs prétendent que les contrats souscrits auprès de la société SSDN et portant les numéros 14.115 et 14.432 couvrent des prestations identiques et demandent à ce que les prestations relatives au contrat n° 14.115 soient déclarées irrécupérables à ce motif qu'il ressort des éléments contenus en page 22 du rapport d'expertise que le contrat n° 14.115 a pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et que le contrat n° 14.432 a pour objet les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence et la zone poubelles ; que si l'expert a conclu à une récupération des charges à hauteur de 47% sur le contrat n° 14.432, il n'a formulé aucune observation concernant le contrat n° 14.115 ; qu'il y a lieu, dès lors, de dire que les charges prévues au contrat n° 14.115 sont récupérables par la défenderesse ;

1°) ALORS QU' en ne répondant pas au moyen soulevé par les locataires et L'Amicale des Locataires tiré du fait que les montants des charges figurant sur les tableaux des charges issus du programme S102L ne correspondaient pas aux montants des factures relatives au contrat n°14.432 dressées par la société ISS ABILIS, et cependant que le rapport d'expertise, auquel s'est référé l'arrêt, fondait son analyse uniquement sur les tableaux des charges issus du programme S102L, la cour d'appel a violé l'article 455 du



code de procédure civile ;

2°) ALORS QU ' à supposer que les juges du fond ou l'expert judiciaire aient vérifié que les sommes figurant dans les tableaux issus du programme S102L correspondaient à celles effectivement facturées par la société ISS ABILIS, en n'expliquant pas, ne serait-ce que pour les charges de l'année 2009, puisqu'il s'agissait de l'exemple chiffré pris par les locataires et L'Amicale des Locataires pour démontrer la discordance, en quoi les tableaux litigieux reprenaient fidèlement les montants facturés et cependant que le rapport d'expertise ne fournissait pas d'éclaircissements sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU ' à supposer que les juges du fond ou l'expert judiciaire aient vérifié que les sommes figurant dans les tableaux issus du programme S102L correspondaient à celles effectivement facturées par la société ISS ABILIS, en n'expliquant pas, ne serait-ce que pour les charges de l'année 2009, puisqu'il s'agissait de l'exemple chiffré pris par les locataires et L'Amicale des Locataires pour démontrer la discordance, en quoi les tableaux litigieux reprenaient fidèlement les montants facturés et cependant que le rapport d'expertise ne fournissait pas d'éclaircissements sur ce point, la cour d'appel n'a pas mis les locataires et L'Amicale des Locataires en mesure de comprendre sa décision et les a donc porté une atteinte disproportionnée aux exigences du procès équitable, violant ainsi l'article 6 §1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

#### SEPTIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires de leur demande tendant à ce que soient « déclarées non récupérables les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14 .432 » (arrêt attaqué, p. 25), dit que les charges seront imputées aux locataires sur la base des conclusions du rapport d'expertise et débouté les locataires et L'Amicale des Locataires de leurs demandes portant sur les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les charges des années 2008 à 2012, l'expert a conclu à une surfacturation par la société Immobilière 3F des charges récupérables à hauteur de 162.172,84 euros au titre des années 2008 à 2012, à laquelle les locataires ne souscrivent pas totalement, faisant valoir que le montant des charges surfacturées est encore supérieur à celui retenu par l'expert qui n'a pas fait droit ou qui n'a pas répondu à toutes leurs contestations ; que la société Immobilière 3F, à l'exception de la minoration des factures ASEG, qu'elle estime entièrement récupérables, et de la surconsommation d'eau retenue par l'expert, acquiesce aux conclusions de l'expert ; que les contestations des locataires, soumises à l'appréciation de l'expert, portent principalement sur le poste entretien, le poste EDF, les charges relatives aux commerces, les charges relatives à la consommation d'eau, ainsi que les charges dont ils soutiennent qu'elles ne sont pas justifiées par la production d'un contrat (TFN, ISTA) ; que, sur le poste entretien, l'annexe du décret 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation indique que les dépenses d'entretien ménager des parties communes sont récupérables sur les locataires ; qu'il existe trois contrats de nettoyage

pour l'entretien des locaux et des extérieurs récupérés sur les locataires : /- le contrat n° 14.432 de la société SSDN devenue ISS PROPLETE ou ISS ABILIS France, souscrit par le syndic PIERRE ET GESTION au nom de l'ASL, qui porte sur l'entretien des espaces extérieurs: dalles, auvents, jardin, terrasses, luminaires et zones poubelles de la résidence gérée par l'ASL, /- le contrat n°14.115 de la société SSDN devenue ISS PROPLETE ou ISS ABILIS France, souscrit par le syndic PIERRE ET GESTION au nom de l'ASL, qui porte sur le traitement des ordures ménagères, /- le contrat de la société ASEG ,puis de la société PEP7 à compter de 2010, souscrits par le syndicat des copropriétaires du lot de volume numéro 7 « bâtiment E » représenté par son syndic SAGEFRANCE, qui portent sur l'entretien des parties communes de la résidence ; que les dépenses engagées par l'association syndicale libre, au titre de l'entretien de la ZAC l'Ilot Laplace, sont réparties trimestriellement par le directeur de l'ASL, le cabinet PIERRE ET GESTION, aux membres de l'ASL, et notamment à la SAGEFRANCE, prise en sa qualité de syndic du lot de volume numéro 7 bâtiment E ; que SAGEFRANCE impute les montants demandés par l'ASL dans l'état des dépenses du syndicat des copropriétaires du lot de volume 7 et les répartit en fonction de la clef commune générale du règlement de copropriété ; que, sur les postes de nettoyage facturés par SAGEFRANCE (le contrat ASEG puis le contrat PEP7), les prestations d'entretien des parties communes du bâtiment E dans le cadre de l'exécution du contrat ASEG sont commandées par le syndic de copropriété SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE et répercutées selon la clef de répartition générale de 83072/100000e du règlement de copropriété applicable à la société Immobilière 3F en sa qualité de copropriétaire du lot de volume numéro 7 ; que si les intimés acceptent de considérer comme récupérable la facturation du contrat PEP7, conformément aux conclusions de l'expert, pour autant ils s'opposent à ce que la facturation du précédent contrat de la société ASEG, d'un montant égal, pour des prestations qu'ils prétendent identiques, au double de celles facturées dans le contrat PEP7, soit également considérée comme récupérable, compte tenu des incohérences relevées par l'expert ; que sur ce point, si l'expert se limite à observer que, dans le contrat PEP7, qui a succédé en 2010 au contrat ASEG, « le ramassage des détritres et le balayage du rez-de-chaussée et du trottoir est journalier, que le nettoyage de paliers, de tapis est également journalier et non quotidien, comme mentionné dans le dire de la bailleresse... », pour conclure à l'incohérence du contrat de l'ASEG, il précise cependant qu'il appartient au tribunal d'apprécier ; qu'il résulte de l'examen des contrats ASEG et PEP7 que les prestations de la société PEP7 ne sont pas identiques à celles de la société ASEG, et que l'entretien des couloirs et des cages d'escalier, ou encore des paliers, ainsi que le lavage du trottoir devant la copropriété, assuré à une moindre fréquence par la société PEP7, engendre nécessairement une baisse de coût; que pour autant, cette baisse de fréquence, et donc de coût, des prestations d'entretien ménager des parties communes n'ont pas pour effet de les rendre irrécupérables sur les locataires, s'agissant de prestations entrant dans la catégorie des charges récupérables correspondant à un service rendu; que les intimés seront, en conséquence, déboutés de leur demande aux fins de voir déclarer irrécupérables les factures ASEG de 2007 à 2009 ; que, sur les postes de nettoyage facturés par PIERRE ET GESTION, sur les deux contrats de la SSDN devenue ISS ABILIS, les intimés soutiennent que, dans ses décomptes de charges générales, la société PIERRE ET GESTION n'applique pas à la société Immobilière 3F les tantièmes de répartition dit cahier des charges de la ZAC du 18 novembre 1977 pour les contrats d'entretien SSDN ISS ABILIS; qu'ils font également valoir que les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 portent sur l'entretien des extérieurs (dalle, escaliers, auvents, jardin, zone poubelles et parkings) ne sont pas récupérables ; qu'ils prétendent aussi que les contrats souscrits auprès de la société SSDN et portant les numéros 14.115 et 14.432 couvrent des prestations identiques, le contrat n°14.115 ayant pour objet le traitement des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager

portant sur l'extérieur de la résidence et la zone poubelle ; que, sur les tantièmes, les intimés soutiennent que dans ses décomptes de charges générales, la société PIERRE ET GESTION n'applique pas à la société Immobilière 3F les tantièmes du cahier d'usage et de jouissance de la Zac du 18 novembre 1977, qui sont les suivants pour les postes ci-après désignés : /- 16.883/100.000e pour les frais de gestion d'entretien et de fonctionnement de l'ASL y compris des espaces verts, /- 119/1.000e pour les locaux de monte-charges, /- 169/1000e pour la dalle de circulation piétonnière, /- 88.516/100.000e pour les ascenseurs, /- 179.000/100.000e pour le local PTT ; qu'ils font valoir que l'application du rapport 16.883/100.000e pour les charges générales incluant les prestations du contrat SSDN ISS ABILIS, ainsi que l'application du rapport 33.620/100.000e pour le nettoyage des parties communes incluant les prestations du contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.115 ne sont pas justifiées, et demandent, en conséquence, que les factures de la SSDN ISS ABILIS, pour autant qu'elles soient jugées récupérables, le soient avec l'application des rapports de 119/1000e pour le contrat n°14.115 pour l'entretien des ordures ménagères et les 169/1.000e pour le contrat n° 14432 pour l'entretien des espaces extérieurs ; que la résidence Emile Zola est située dans un îlot dit « Ilot Laplace » composé de plusieurs bâtiments disposés autour d'un terre-plein; qu'elle correspond à l'immeuble E ou le volume 7 et appartient à deux copropriétés, l'une verticale, et l'autre horizontale constituée en association syndicale libre, laquelle ne facture aucune charge en direct à la société Immobilière 3F ; que les charges sont réparties et gérées par les deux syndicats, d'une part, SAGEFRANCE ou IMMO DE FRANCE pour la copropriété verticale, d'autre part, PIERRE ET GESTION pour la copropriété horizontale, l'association syndicale libre (ASL), en vertu des clefs de répartition figurant aux règlements de copropriété ; que ces charges sont réparties en fonction du cahier des charges générales d'usage et de jouissance de la ZAC, des statuts de l'association syndicale libre, et des règlements de copropriété des volumes d'habitation et de parkings ; que le directeur de L'association syndicale libre, le cabinet PIERRE ET GESTION, adresse au syndic du lot de volume 7, bâtiment E, la SAGEFRANCE, les charges de l'ensemble du volume, et au cabinet PIERRE et GESTION, pris en sa qualité de syndic du lot de volume 2 représentant le bâtiment « garages », les charges dudit bâtiment ; que le lot n°7 représentant le bâtiment E est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application ainsi qu'au règlement de copropriété du 18 novembre 1977 ; que selon l'état descriptif de division, l'immeuble est divisé en 92 lots, numérotés de 7001 à 7092, au nombre desquels les lots n° 7003 à 7079 dont la société Immobilière 3F est propriétaire ; que les tantièmes font l'objet d'une application à deux niveaux ; qu'en effet, après une première application des tantièmes de l'ASL, il existe une deuxième application des tantièmes du bâtiment E entre ses différents lots, dont les 72 appartements (lots 7003 à 7074 correspondant à 83.072/100.000e) réunis sous l'appellation « volume 7 », les commerces (lots 7001 et 7002 correspondant à 15.656/100.000e), et les parkings (lots 7075 à 7092 correspondant à 1.272/100.000èmes) réunis sous l'appellation volume 2 ; que la société PIERRE ET GESTION, à l'exception des charges se rapportant aux parkings, ne facture aucune charge directement à la société Immobilière 3F, elle les répercute à SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE en fonction des tantièmes applicables dans l'ASL selon la clef commune générale, sans aucune distinction de catégories de charges ; que SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE appelle ensuite les tantièmes correspondant aux 72 logements du bâtiment E (sans les commerces du rez-de-chaussée qui sont en copropriété) à la société Immobilière 3F qui répercute ensuite ces charges auprès de ses locataires ; que le règlement de copropriété précise, pages 80 et 81, que les frais d'entretien et de reconstruction du lot de volume n° 44 seraient répartis par l'ASL entre les trois syndicats de copropriétaires des volumes numéros 3, 6 et 7 à concurrence, pour le volume 7, bâtiment E de 33.622/100.000e ; que s'agissant du contrat SSDN n°14.115, qui a pour objet la gestion des ordures ménagères

de l'ASL, les factures sont réglées par le cabinet PIERRE ET GESTION, lequel les répartit ensuite en vertu de la clef « frais entraînés par le gardien et son local », représentant 33.622/100.000 tantièmes pour le lot volume 7, tel qu'indiqué par le règlement de copropriété ; qu'il s'ensuit que les locataires ne sont pas fondés en leur contestation du rapport 33.622 /100.000 appliqué aux dépenses engagées par la syndic PIERRE ET GESTION dans le cadre de ce contrat ; que, s'agissant du contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 portant sur l'entretien des extérieurs (dalle, escaliers, auvents, jardin, zone poubelles et parkings), l'expert, auquel a été soumis la contestation des locataires portant sur la répartition des tantièmes, tant dans le cadre de la première que de la deuxième expertise, a analysé et vérifié les tantièmes des lots dont la société Immobilière 3F est propriétaire et a validé tant la double application des tantièmes compte tenu de la double appartenance de l'immeuble à deux copropriétés que la répartition des tantièmes sur lesquels sont basés les appels de charges ; que dans ces conditions, les locataires ne sont pas davantage fondés en leur demande de récupération des factures du contrat n° SSDN ISS ABILIS N°14.432 , concernant l'entretien des parties extérieures de l'ASL, sur la base d'un rapport de 169/1.000e, alors au surplus, que la société Immobilière 3F accepte que ces prestations ne soient récupérables qu'à concurrence de 47%, conformément aux conclusions de l'expert; qu'ils ne sont pas davantage fondés en leur demande de récupération des factures SSDN n°14.115 concernant l'entretien des ordures ménagères, sur la base d'un rapport de 119/1.000e ; que, sur le service rendu aux locataires, le contrat n° 14.115 a pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle ; que cependant les locataires n'établissent pas qu'il s'agisse de prestations identiques qui seraient facturées deux fois ; que la société Immobilière 3F soutient que les locataires sont redevables des charges afférentes aux prestations de la société SSDN pour le contrat n° 14.432 car ils ont l'usage des voies de circulation et des espaces verts de la ZAC dont fait partie le bâtiment E du fait notamment de l'utilisation de ces voies de circulation pour le ramassage des ordures ménagères et le dépôt des containers ; que s'il est établi par les constatations de l'expert que les locataires de la résidence Emile Zola n'ont pas d'accès direct à la dalle piétonnière, pour autant, il n'est pas contesté qu'ils en ont l'utilité, notamment pour se rendre chez le gardien, au local commun résidentiel, et généralement pour circuler dans l'ensemble immobilier ; que c'est donc à raison que, même si cette dalle est accessible au public et qu'elle n'est pas réservée à l'usage exclusif des locataires, l'expert a retenu qu'ils devaient supporter les charges d'entretien de la dalle au même titre que l'entretien des espaces verts, des zones poubelles et des auvents, qui constituent des charges récupérables, conformément au cahier des charges, l'expert ayant précisé que les appartements du bâtiment E étaient concernés par les lavages des auvents, le nettoyage de la zone poubelles, la rentrée des containers, le monte-charge des poubelles ; que la commune prenant à sa charge les dépenses de nettoyage des parties communes de l'Ilot Laplace à hauteur de 50%, la société Immobilière 3F a déduit la participation de la mairie sur les tableaux de répartition des charges de 2009 à 2012 ; que par ailleurs, la société Immobilière 3F accepte que ces charges d'entretien extérieur de l'ensemble immobilier facturées dans le cadre du contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 soient récupérées sur les locataires à concurrence de 47%, conformément aux conclusions de l'expert ; qu'il y a lieu de lui en donner acte, et de débouter les locataires de leur demande aux fins de déclarer non récupérables les factures relatives au contrat SSDN ISS ABILIS n° 14.432 ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE, sur le contrat n° 14.115 relatif aux ordures ménagères conclu auprès de la société SSDN, l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer

principal, sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et des dépenses d'entretien courant ; qu'en l'espèce, les demandeurs prétendent que les contrats souscrits auprès de la société SSDN et portant les numéros 14.115 et 14.432 couvrent des prestations identiques et demandent à ce que les prestations relatives au contrat n° 14.115 soient déclarées irrécupérables à ce motif qu'il ressort des éléments contenus en page 22 du rapport d'expertise que le contrat n° 14.115 a pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et que le contrat n° 14.432 a pour objet les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence et la zone poubelles ; que si l'expert a conclu à une récupération des charges à hauteur de 47% sur le contrat n° 14.432, il n'a formulé aucune observation concernant le contrat n° 14.115 ; qu'il y a lieu, dès lors, de dire que les charges prévues au contrat n° 14.115 sont récupérables par la défenderesse ;

1°) ALORS QU ' en énonçant que « le contrat n° 14.115 a[vait] pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle » et que « cependant les locataires n'établiss[ai]ent pas qu'il s'agiss[ait] de prestations identiques qui seraient facturées deux fois » (arrêt attaqué, p. 20, dernier §), quand les factures dressées par la société ISS ABILIS au titre du contrat n° 14.115, entre autres celles des années 2009 et 2010, prévoyaient notamment le « nettoyage des locaux », ce dont il résultait sans ambiguïté que l'entretien de la « zone poubelle » était facturé non seulement au titre du contrat n° 14.432, ce qu'a admis la décision attaquée, mais aussi au titre du contrat n° 14.115, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis des factures susvisées relatives aux charges des années 2009 et 2010, partant, a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS QU ' en énonçant que « le contrat n° 14.115 a[vait] pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle » et que « cependant les locataires n'établiss[ai]ent pas qu'il s'agiss[ait] de prestations identiques qui seraient facturées deux fois » (arrêt attaqué, p. 20, dernier §), quand les factures dressées par la société ISS ABILIS au titre du contrat n° 14.115, entre autres celles des années 2009 et 2010, prévoyaient notamment le « nettoyage des locaux », ce dont il résultait sans ambiguïté que l'entretien de la « zone poubelle » était facturé deux fois, la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QU ' en énonçant que « le contrat n° 14.115 a[vait] pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle » et que « cependant les locataires n'établiss[ai]ent pas qu'il s'agiss[ait] de prestations identiques qui seraient facturées deux fois » (arrêt attaqué, p. 20, dernier §), quand dans le tableau issu du programme S102L pour l'année 2009, le poste « nettoyage locaux ordures ménagères » apparaît dans trois lignes de charges distinctes, et que l'une de ces lignes seulement reprend les sommes facturées par la société ISS ABILIS au titre du contrat n° 14.115 pour l'année 2009, ce qui tendait à démontrer que l'entretien de la « zone poubelle » était facturé plusieurs fois, la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QU ' en énonçant que « le contrat n° 14.115 a[vait] pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménager portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle » et que « cependant les locataires n'établiss[ai]ent pas qu'il s'agiss[ait] de prestations identiques qui seraient facturées deux fois » (arrêt attaqué, p. 20, dernier §), quand dans le tableau issu du programme S102L pour l'année 2010, le poste « nettoyage locaux ordures ménagères » apparaît dans trois lignes de charges distinctes, et que l'une de ces lignes seulement reprend les sommes facturées par la société ISS ABILIS au titre du contrat n° 14.115 pour l'année 2010, ce qui tendait à démontrer que l'entretien de la « zone poubelle » était facturé plusieurs fois, la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°) ALORS, en tout état de cause QU ' en énonçant que « le contrat n°14.115 a[vait] pour objet les travaux d'entretien des ordures ménagères et le contrat n° 14.432 les travaux d'entretien ménage r portant sur l'extérieur de la résidence ainsi que la zone poubelle » et que « cependant les locataires n'établiss[ai]ent pas qu'il s'agiss[ait] de prestations identiques qui seraient facturées deux fois » (arrêt attaqué, p. 20, dernier §), quand il appartenait au bailleur qui entendait récupérer des charges d'établir qu'elles étaient récupérables et donc de démontrer l'absence de double paiement, la cour d'appel, qui a renversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

6°) ALORS QUE le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en énonçant qu'il n'était pas contesté que les locataires du bâtiment E avaient l'utilité de la dalle piétonnière, « notamment pour se rendre chez le gardien, au local commun résidentiel » (arrêt attaqué, p. 21, § 2), cependant que ces éléments ne figuraient ni dans les dernières écritures des parties, ni dans les rapports d'expertise et sans préciser sur quelle(s) pièce(s) elle fondait ces affirmations, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 7 du code de procédure civile ;

7°) ALORS, à tout le moins, QUE le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat ; qu'en énonçant qu'il n'était pas contesté que les locataires du bâtiment E avaient l'utilité de la dalle piétonnière, « notamment pour se rendre chez le gardien, au local commun résidentiel » (arrêt attaqué, p. 21, § 2), cependant que ces éléments ne figuraient ni dans les écritures des parties, ni dans les rapports d'expertise et sans mettre les parties en mesure de présenter leurs observations sur ces points, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

8°) ALORS, subsidiairement, QUE les frais d'entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ne constituent des charges récupérables que si ces espaces ne sont pas ouverts au public et sont exclusivement réservés aux locataires ; qu'en condamnant les locataires du bâtiment E à supporter les charges d'entretien de la dalle piétonnière, après avoir constaté que cette dalle n'était pas réservée à leur usage exclusif et était accessible au public (arrêt attaqué, p. 21, § 2), la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

9°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QUE les frais d'entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ne constituent des charges récupérables que si ces espaces ne sont pas ouverts au public et sont exclusivement réservés aux locataires ; qu'en condamnant les locataires du bâtiment E à supporter les charges d'entretien de la dalle piétonnière, après avoir constaté que cette dalle n'était pas réservée à leur usage exclusif et était accessible au public (arrêt attaqué, p. 21, § 2), la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2 009-323 du 25 mars 2009 ;

10°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QUE les frais d'entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ne constituent des charges récupérables que si ces espaces ne sont pas ouverts au public et sont exclusivement réservés aux locataires ; qu'en condamnant les locataires du bâtiment E à supporter les charges d'entretien de la dalle piétonnière, après avoir constaté que cette dalle n'était pas réservée à leur usage exclusif et était accessible au public (arrêt attaqué, p. 21, § 2), la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2 006-872 du 13 juillet 2006 ;

11°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QUE les frais d'entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ne constituent des charges récupérables que si ces espaces ne sont pas ouverts au public et sont exclusivement réservés aux locataires ; qu'en condamnant les locataires du bâtiment E à supporter les charges d'entretien des espaces verts, cependant que les locataires soutenaient qu'ils n'en avaient pas la jouissance exclusive (conclusions signifiées le 6 janvier 2016, p. 30, § 1 s.) et sans avoir recherché si ces espaces verts étaient ouverts au public, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

12°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QUE les frais d'entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ne constituent des charges récupérables que si ces espaces ne sont pas ouverts au public et sont exclusivement réservés aux locataires ; qu'en condamnant les locataires du bâtiment E à supporter les charges d'entretien des espaces verts, cependant que les locataires soutenaient qu'ils n'en avaient pas la jouissance exclusive (conclusions signifiées le 6 janvier 2016, p. 30, § 1 s.) et sans avoir recherché si ces espaces verts étaient ouverts au public, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ;

13°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QUE les frais d'entretien des espaces extérieurs, des espaces verts ne constituent des charges récupérables que si ces espaces ne sont pas ouverts au public et sont exclusivement réservés aux locataires ; qu'en condamnant les locataires du bâtiment E à supporter les charges d'entretien des espaces verts, cependant que les locataires soutenaient qu'ils n'en avaient pas la jouissance exclusive (conclusions signifiées le 6 janvier 2016, p. 30, § 1 s.) et sans avoir recherché si ces espaces verts étaient ouverts au public, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa

rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ;

14°) ALORS QU' en énonçant que l'expert avait précisé que « les appartements du bâtiment E étaient concernés par les lavages des auvents » (arrêt attaqué, p. 21, § 3), sans préciser en quoi ils étaient « concernés », dès lors que les locataires soutenaient, photographies de la porte d'entrée de l'immeuble à l'appui et en se référant à la page 13 du cahier des charges générales d'usage et de jouissance concernant la ZAC de l'Îlot Laplace à Arcueil, que le bâtiment E ne comportait pas d'auvent (conclusions signifiées le 6 janvier 2016, p. 29 dernier §), la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### HUITIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires de leur demande tendant à ce que soient « déclarées non récupérables les factures ISTA de location des compteurs d'eau des commerces pour un montant de 3.687,29 euros au titre des années 2009 à 2012 » (arrêt attaqué, p. 25), et dit que les charges seront imputées aux locataires sur la base des conclusions du rapport d'expertise ;

AUX MOTIFS QUE, sur les charges des années 2008 à 2012, l'expert a conclu à une surfacturation par la société Immobilière 3F des charges récupérables à hauteur de 162.172,84 euros au titre des années 2008 à 2012, à laquelle les locataires ne souscrivent pas totalement, faisant valoir que le montant des charges surfacturées est encore supérieur à celui retenu par l'expert qui n'a pas fait droit ou qui n'a pas répondu à toutes leurs contestations ; que la société Immobilière 3F, à l'exception de la minoration des factures ASEG, qu'elle estime entièrement récupérables, et de la surconsommation d'eau retenue par l'expert, acquiesce aux conclusions de l'expert ; que les contestations des locataires, soumises à l'appréciation de l'expert, portent principalement sur le poste entretien, le poste EDF, les charges relatives aux commerces, les charges relatives à la consommation d'eau, ainsi que les charges dont ils soutiennent qu'elles ne sont pas justifiées par la production d'un contrat (TFN, ISTA) ; que sur les charges afférentes aux commerces et autres bâtiments de l'Îlot, les locataires, faisant valoir que le bailleur impute aux locataires des factures ISTA pour l'entretien et la location des compteurs des locaux commerciaux, demandent à la cour de déclarer non récupérables les factures ISTA de location des compteurs d'eau des commerces pour un montant de 3.687,29 euros au titre des années 2009 à 2012 (l i g n e 611CV des programmes S102L, facturés à PIERRE ET GESTION) ; que, cependant, cette question a déjà été soumise à l'avis de l'expert qui n'y a pas fait droit ; que l'expert rappelle en effet, s'agissant de l'imputation des charges de commerces aux locataires des appartements, que la société Immobilière 3F participe aux charges de l'association syndicale libre au prorata des lots dont elle est propriétaire, que cette participation est répercutée sur les locataires des appartements, et que les charges facturées par la société Immobilière 3F concernent bien les des factures ; qu'il s'ensuit que les factures ISTA relatives aux locaux commerciaux sont payées par Pierre et Gestion, qui les répercute au syndic SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE en appliquant la clef de répartition 16.883/100.000e, le syndic les répercutant à son tour à la société Immobilière 3F en appliquant la clef de répartition 83.072/100.000e ; que s'agissant de charges récupérables, les locataires seront déboutés de ce chef de demande ; que les locataires font également valoir que le bailleur impute à tort aux locataires des factures VEOLIA au



titre de la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments C et A ; qu'ils demandent à la cour, en conséquence, de dire non récupérables les factures VEOLIA pour les boutiques, et les bâtiments A et C pour un montant de 30.391,87 euros (ligne 606AJ facturée à PIERRE ET GESTION) ; que la facturation critiquée se rapporte à la consommation d'eau de L'ASL, correspondant à l'entretien des locaux des ordures ménagères et des containers de l'ensemble immobilier ; que les factures VEOLIA établies au nom du gestionnaire, PIERRE ET GESTION, sont répercutées par celui-ci au syndic SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE, selon la clef de répartition 16.883/100.000e, et SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE les refacture au bâtiment E selon les tantièmes applicables (83.072/100.000e) ; que les différents relevés de ce poste comportent des lignes de crédit qui viennent en déduction des sommes appelées et qu'il n'est pas établi que la société Immobilière 3F, qui ne règle aucune charge pour le compte des bâtiments A et C, répercute sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C ; qu'il y a lieu, en conséquence, de débouter les locataires de ce chef de demande ;

1°) ALORS QUE nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables 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 ou des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; qu'en jugeant qu'était fondée l'imputation aux locataires des appartements des factures ISTA pour la location des compteurs des locaux commerciaux, par la considération que la société Immobilière 3F devait participer aux charges de l'association syndicale libre au prorata des lots dont elle est propriétaire et pouvait donc répercuter selon la clef de répartition adéquate cette participation sur les locataires, sans caractériser en quoi ces factures correspondaient à des charges récupérables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

2°) ALORS QUE nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables 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 ou des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; qu'en jugeant qu'était fondée l'imputation aux locataires des appartements des factures ISTA pour la location des compteurs des locaux commerciaux, par la considération que la société Immobilière 3F devait participer aux charges de l'association syndicale libre au prorata des lots dont elle est propriétaire et pouvait donc répercuter selon la clef de répartition adéquate cette participation sur les locataires, sans caractériser en quoi ces factures correspondaient à des charges récupérables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ;

3°) ALORS QUE nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, dans les immeubles

appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, les charges récupérables 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 ou de la contribution annuelle représentative du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement ; qu'en jugeant qu'était fondée l'imputation aux locataires des appartements des factures ISTA pour la location des compteurs des locaux commerciaux, par la considération que la société Immobilière 3F devait participer aux charges de l'association syndicale libre au prorata des lots dont elle est propriétaire et pouvait donc répercuter selon la clef de répartition adéquate cette participation sur les locataires, sans caractériser en quoi ces factures correspondaient à des charges récupérables, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

#### NEUVIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires et L'Amicale des Locataires de leur demande tendant à ce que soient « jugées non récupérables les factures VEOLIA pour les boutiques, bâtiment A et C d'un montant total de 30.391,87 euros (ligne 606AJ facturée à Pierre et Gestion) » et dit que les charges seront imputées aux locataires sur la base des conclusions du rapport d'expertise ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, sur les charges des années 2008 à 2012, l'expert a conclu à une surfacturation par la société Immobilière 3F des charges récupérables à hauteur de 162.172,84 euros au titre des années 2008 à 2012, à laquelle les locataires ne souscrivent pas totalement, faisant valoir que le montant des charges surfacturées est encore supérieur à celui retenu par l'expert qui n'a pas fait droit ou qui n'a pas répondu à toutes leurs contestations ; que la société Immobilière 3F, à l'exception de la minoration des factures ASEG, qu'elle estime entièrement récupérables, et de la surconsommation d'eau retenue par l'expert, acquiesce aux conclusions de l'expert ; que les contestations des locataires, soumises à l'appréciation de l'expert, portent principalement sur le poste entretien, le poste EDF, les charges relatives aux commerces, les charges relatives à la consommation d'eau, ainsi que les charges dont ils soutiennent qu'elles ne sont pas justifiées par la production d'un contrat (TFN, ISTA) ; que sur les charges afférentes aux commerces et autres bâtiments de l'ilot, les locataires, faisant valoir que le bailleur impute aux locataires des factures ISTA pour l'entretien et la location des compteurs des locaux commerciaux, demandent à la cour de déclarer non récupérables les factures ISTA de location des compteurs d'eau des commerces pour un montant de 3.687,29 euros au titre des années 2009 à 2012 (l i g n e 611CV des programmes S102L, facturés à PIERRE ET GESTION) ; que, cependant, cette question a déjà été soumise à l'avis de l'expert qui n'y a pas fait droit ; que l'expert rappelle en effet, s'agissant de l'imputation des charges de commerces aux locataires des appartements, que la société Immobilière 3F participe aux charges de l'association syndicale libre au prorata des lots dont elle est propriétaire, que cette participation est répercutée sur les locataires des appartements, et que les charges facturées par la société Immobilière 3F concernent bien les des factures ; qu'il s'ensuit que les factures ISTA relatives aux locaux commerciaux sont payées par Pierre et Gestion, qui les répercuté au syndic SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE en appliquant la clef de

répartition 16.883/100.000e, le syndic les répercutant à son tour à la société Immobilière 3F en appliquant la clef de répartition 83.072/100.000e ; que s'agissant de charges récupérables, les locataires seront déboutés de ce chef de demande ; que les locataires font également valoir que le bailleur impute à tort aux locataires des factures VEOLIA au titre de la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments C et A ; qu'ils demandent à la cour, en conséquence, de dire non récupérables les factures VEOLIA pour les boutiques, et les bâtiments A et C pour un montant de 30.391,87 euros (ligne 606AJ facturée à PIERRE ET GESTION) ; que la facturation critiquée se rapporte à la consommation d'eau de L'ASL, correspondant à l'entretien des locaux des ordures ménagères et des containers de l'ensemble immobilier ; que les factures VEOLIA établies au nom du gestionnaire, PIERRE ET GESTION, sont répercutées par celui-ci au syndic SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE, selon la clef de répartition 16.883/100.000e, et SAGEFRANCE/IMMO DE FRANCE les refacture au bâtiment E selon les tantièmes applicables (83.072/100.000e) ; que les différents relevés de ce poste comportent des lignes de crédit qui viennent en déduction des sommes appelées et qu'il n'est pas établi que la société Immobilière 3F, qui ne règle aucune charge pour le compte des bâtiments A et C, répercute sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C ; qu'il y a lieu, en conséquence, de débouter les locataires de ce chef de demande ;

1°) ALORS QU' en énonçant qu'il n'était pas établi que la société Immobilière 3F répercutait sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C, cependant qu'il appartenait au bailleur de démontrer que dans les sommes qu'il réclamait aux locataires du bâtiment E, il n'incluait pas la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS, subsidiairement, QU' en énonçant qu'il n'était pas établi que le bailleur répercutait sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C, cependant qu'au soutien de ses demandes, le bailleur lui-même produisait de nombreuses factures émises par la société VEOLIA relatives à des locaux situés dans les bâtiments A et C, notamment les pièces n° A13, B13 et D12 du bo rdereau de productions du bailleur, la cour d'appel, qui n'a pas suffisamment motivé sa décision, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, subsidiairement, QU' en énonçant que les différents relevés du poste de charges relatif aux factures émises par la société VEOLIA comportaient des lignes de crédit venant en déduction des sommes appelées, pour en déduire qu'il n'était pas établi que la société Immobilière 3F répercutait sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C, sans préciser si, dans les sommes appelées, n'étaient pas incluses des sommes relatives à la consommation d'eau des bâtiments A et C, et, le cas échéant, si les sommes venant en déduction étaient supérieures aux sommes appelées qui concernaient les bâtiments A et C, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 ;

4°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QU' en énonçant que les différents relevés du poste de charges relatif aux factures émises par la société VEOLIA comportaient des

lignes de crédit venant en déduction des sommes appelées, pour en déduire qu'il n'était pas établi que la société Immobilière 3F répercutait sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C, sans rechercher si, dans les sommes appelées, n'étaient pas incluses des sommes relatives à la consommation d'eau des bâtiments A et C, et le cas échéant, si les sommes venant en déduction étaient supérieures aux sommes appelées qui concernaient les bâtiments A et C, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 ;

5°) ALORS, tout aussi subsidiairement, QU' en énonçant que les différents relevés du poste de charges relatif aux factures émises par la société VEOLIA comportaient des lignes de crédit venant en déduction des sommes appelées, pour en déduire qu'il n'était pas établi que la société Immobilière 3F répercutait sur ses locataires la consommation d'eau froide des commerces et des bâtiments A et C, sans rechercher si, dans les sommes appelées, n'étaient pas incluses des sommes relatives à la consommation d'eau des bâtiments A et C, et le cas échéant, si les sommes venant en déduction étaient supérieures aux sommes appelées qui concernaient les bâtiments A et C, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006.

#### DIXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt du 14 avril 2016 d'AVOIR débouté les locataires et L'Amicale des Locataires de leur demande tendant à ce que soient « jugées non récupérables les factures VEOLIA du bâtiment E d'un montant total de 148.042,01 euros » et dit que les charges seront imputées aux locataires sur la base des conclusions du rapport d'expertise ;

AUX MOTIFS QUE, sur les charges des années 2008 à 2012, l'expert a conclu à une surfacturation par la société Immobilière 3F des charges récupérables à hauteur de 162.172,84 euros au titre des années 2008 à 2012, à laquelle les locataires ne souscrivent pas totalement, faisant valoir que le montant des charges surfacturées est encore supérieur à celui retenu par l'expert qui n'a pas fait droit ou qui n'a pas répondu à toutes leurs contestations ; que la société Immobilière 3F, à l'exception de la minoration des factures ASEG, qu'elle estime entièrement récupérables, et de la surconsommation d'eau retenue par l'expert, acquiesce aux conclusions de l'expert ; que les contestations des locataires, soumises à l'appréciation de l'expert, portent principalement sur le poste entretien, le poste EDF, les charges relatives aux commerces, les charges relatives à la consommation d'eau, ainsi que les charges dont ils soutiennent qu'elles ne sont pas justifiées par la production d'un contrat (TFN, ISTA) ; que s'agissant de la consommation d'eau froide du bâtiment E (poste 606 AJ des programmes S102L), les locataires font valoir que le relevé officiel du prestataire ISTA retraçant la consommation de chaque locataire pour les années 2008 à 2009 ayant été édité seulement le 31 janvier 2013, ils sont dans l'impossibilité de vérifier leur consommation rétrospectivement ; qu'ils observent également des libellés et des numéros de clients différents d'une facture à l'autre, et font valoir que la reprise de factures antérieures de 8.992,07 euros appliquée par VEOLIA, au

titre de la facture du 23 février 2009, n'a pas été répercutée sur les locataires par la société Immobilière 3F ; que la société Immobilière 3F justifie, pour chaque année, des factures de chaque année, du volume de la consommation d'eau froide et d'eau chaude des compteurs divisionnaires, répartis selon la consommation en m3 d'eau froide et d'eau chaude des locataires occupants et des locataires partis, du montant à en imputer aux locataires présents et du montant à en imputer aux locataires partis, ainsi que du prix du chauffage pour réchauffer l'eau, pour les locataires présents et pour les locataires sortants ; que dans son dire de novembre 2014, le bailleur explique que les différentiels du nombre de nia résiduels résultent du fait qu'il n'existe pas de synchronisation entre les relevés du compteur général et les relevés des compteurs divisionnaires; que les compteurs divisionnaires d'eau représentent la consommation annuelle réelle des locataires qui doit être imputée annuellement aux locataires, l'eau résiduelle étant variable d'une année sur l'autre en raison du décalage existant entre les relevés du compteur général et les relevés des compteurs divisionnaires qui ne sont pas synchronisés ; que la société Immobilière 3F a établi un tableau Excel, communiqué à l'expert, sur lequel figurent les relevés d'eau froide et d'eau chaude, par année et par locataire, ainsi que la simulation de la quote-part facturée aux locataires, aucune somme n'ayant été réclamée aux locataires par la société Immobilière 3F, dans l'attente de la validation par la cour de charges récupérables, à l'effet d'éviter d'autres polémiques, être dans l'attente de la validation ; que si les locataires ne peuvent effectivement pas vérifier leur consommation rétrospectivement depuis 2008, faute de connaître les index de départ, pour autant, ils ne justifient d'aucun élément permettant d'établir une anomalie de fonctionnement affectant la fiabilité des relevés des compteurs ; que le courrier de la société Immobilière 3F du 17 juillet 2014 a été adressé, non pas à tous les locataires, comme le prétendent les intimés, mais seulement à certains locataires, dont le relevé des compteurs, au premier semestre 2014, faisait apparaître une consommation d'eau anormale ; que ce courrier dont l'objet était de demander à ces locataires le relevé des index de chacun des compteurs, eau froide et eau chaude, à l'effet d'effectuer la prochaine régularisation de leurs consommations individuelles, toutefois ne suffit pas à attribuer cette consommation différente des années antérieures à un dysfonctionnement qui lui soit imputable ; que les locataires se plaignent aussi de devoir taire couler beaucoup d'eau froide pour obtenir de l'eau chaude; que cependant, ils n'établissent pas que les dysfonctionnements et la vétusté des chaudières qu'ils dénoncent soit à l'origine d'une surconsommation anormale de l'eau, alors qu'ils admettent eux-mêmes que le remplacement des chaudières, en 2010, n'a pas réglé le problème ; qu'il y a lieu, en conséquence, tenant compte des observations des parties, et de la vérification opérée par l'expert, qui précise que les relevés de consommation d'eau ont été communiqués lors des opérations d'expertise, de dire que le poste de consommation d'eau froide du bâtiment E sera imputé aux locataires selon les conclusions de l'expert, qui a toutefois retenu à juste titre que la part d'eau froide des parties communes du bâtiment E pour l'année 2009 était excessive et qui a retenu une surfacturation ; que, toutefois, la société Immobilière 3F a reporté sur le programme S102L de l'année 2009 une somme de 9.664,36 euros au titre de la facture VEOLIA du 23 février 2009, alors que le montant à régler s'élevait à 672,29 euros, sans appliquer la déduction sur reprise de factures antérieures de 8.992,07 euros ; qu'il y a lieu, en conséquence, de déduire la somme de 8.992,07 euros des factures VEOLIA du bâtiment E ; qu'en définitive, à l'exception des factures du contrat ASEG et de la déduction sur reprise de la somme de 8.992,07 euros des factures VEOLIA du bâtiment E, les charges locatives seront imputées aux locataires sur la base des conclusions du rapport de l'expert ;

1°) ALORS QU' en énonçant que si les locataires ne pouvaient effectivement pas vérifier leur consommation rétrospectivement depuis 2008, faute de connaître les index de départ,

pour autant, ils ne justifiaient d'aucun élément permettant d'établir une anomalie de fonctionnement affectant la fiabilité des relevés des compteurs, cependant qu'il appartenait au bailleur de communiquer les index de départ pour justifier de sa créance, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°) ALORS, subsidiairement, QU' en énonçant que si les locataires ne pouvaient effectivement pas vérifier leur consommation rétrospectivement depuis 2008, faute de connaître les index de départ, pour autant, ils ne justifiaient d'aucun élément permettant d'établir une anomalie de fonctionnement affectant la fiabilité des relevés des compteurs, cependant que, d'une part, elle constatait la carence du bailleur qui n'avait pas fourni les index de départ, d'autre part, elle faisait peser sur les locataires la charge d'une preuve impossible, soit celle d'une anomalie qui aurait pu affecter le fonctionnement des relevés des compteurs d'eau pour des consommations qui pouvaient remonter à 2010, 2009 ou même 2008, tandis que l'expert judiciaire avait constaté que les relevés individuels de consommation d'eau depuis 2008 n'avaient été adressés que durant l'expertise et en dernier lieu le 20 novembre 2014 (rapport d'expertise de 2015, p. 21 antépénultième §, et conclusions signifiées le 6 janvier 2016, p. 39), la cour d'appel, qui a porté une atteinte disproportionnée au droit des locataires et de L'Amicale des Locataires à un procès équitable respectant l'égalité des armes, a violé l'article 6, § 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3°) ALORS, plus subsidiairement, QU' en énonçant que si les locataires ne pouvaient effectivement pas vérifier leur consommation rétrospectivement depuis 2008, faute de connaître les index de départ, pour autant, ils ne justifiaient d'aucun élément permettant d'établir une anomalie de fonctionnement affectant la fiabilité des relevés des compteurs, sans rechercher si, après avoir constaté la carence du bailleur, qui n'avait pas fourni les index de départ, en faisant peser sur les locataires la charge d'une preuve impossible, soit celle d'une anomalie qui aurait pu affecter le fonctionnement des relevés des compteurs d'eau pour des consommations qui pouvaient remonter à 2010, 2009 ou même 2008, tandis que l'expert judiciaire avait constaté que les relevés individuels de consommation d'eau depuis 2008 n'avaient été adressés que durant l'expertise et en dernier lieu le 20 novembre 2014 (rapport d'expertise de 2015, p. 21 antépénultième §, et conclusions signifiées le 6 janvier 2016, p. 39), elle ne portait pas une atteinte disproportionnée au droit des locataires et de L'Amicale des Locataires à un procès équitable respectant l'égalité des armes, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale au regard de l'article 6, § 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 14 avril 2016

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 9 février 2017**

**N° de pourvoi: 16-22.445**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300309

Publié au bulletin

**QPC - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel**

**M. Chauvin, président**

M. Parneix, conseiller apporteur

M. Bailly, avocat général

SCP Didier et Pinet, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu qu'à l'occasion d'une instance en répétition de charges indûment versées, l'association L'Amicale des locataires et 47 locataires au sein d'un immeuble soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré appartenant à la société Immobilière 3 F ont posé les questions prioritaires de constitutionnalité ainsi rédigées :

- « Les articles 63 et 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, subsidiairement leur interprétation par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, méconnaissent-ils, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le principe d'égalité devant la loi tel que garanti par les articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi que par l'article 1er de la Constitution de 1958, en ce qu'il résulte de la combinaison des articles 63 et 68 de la loi du 1er septembre 1948, que les actions en répétition de charges locatives perçues par le bailleur au titre d'un bail relevant de la loi du 1er septembre 1948 sont soumises à la prescription abrégée de trois ans et non à la prescription trentenaire puis quinquennale qui se sont appliquées successivement à de telles actions, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque ces actions étaient exercées dans le cadre d'un bail conclu sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989 ? »

- « L'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation, que ce soit dans sa rédaction issue de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, ou dans celle issue de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 ou encore dans celle issue de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et les articles 63 et 68 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, subsidiairement leur interprétation par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, méconnaissent-ils, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le principe d'égalité devant la loi tel que garanti par les articles 1er et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi que par l'article 1er de la Constitution de 1958, en ce qu'il résulte de la combinaison des articles L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation et 63 et 68 de la loi du 1er septembre 1948, que les actions en répétition de charges locatives perçues par le bailleur au titre d'une habitation à loyer modéré sont soumises à la prescription abrégée de trois ans et non à la prescription trentenaire puis quinquennale qui se sont successivement appliquées à de telles actions, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque ces actions étaient exercées dans le cadre d'un bail conclu sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989 ? » ;

Attendu que les dispositions contestées sont applicables au litige au sens de l'article 23-2 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;

Qu'elles n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel ;

Mais attendu que les questions, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles ;

Et attendu que les questions posées ne présentent pas un caractère sérieux dès lors, d'une part, que les articles 63 et 68 de la loi du 1er septembre 1948 et L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation n'opèrent aucune discrimination entre les locataires de logements entrant dans leur champ d'application respectif, d'autre part, que le principe d'égalité ne fait pas obstacle à ce que la loi établisse des règles non identiques à l'égard de catégories de personnes se trouvant dans des situations différentes, de sorte que ne constitue pas une atteinte au principe d'égalité devant la loi le fait qu'à des baux soumis à des régimes juridiques différents pour des raisons objectives tenant, notamment, à la date de construction de l'immeuble ou aux conditions d'attribution des logements, ne soient pas appliquées des règles identiques ;

D'où il suit qu'il n'y a pas lieu de les renvoyer au Conseil constitutionnel ;

PAR CES MOTIFS :



DIT N'Y AVOIR LIEU A RENVOYER au Conseil constitutionnel les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf février deux mille dix-sept. **Publication** :

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris , du 14 avril 2016

**Titrages et résumés** : QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE - Obligations et contrats civils - Code de la construction et de l'habitation - Article L. 442-6 - Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 - Articles 63 et 68 - Interprétation jurisprudentielle constante - Principe d'égalité devant la loi - Caractère sérieux - Défaut - Non-lieu à renvoi au Conseil constitutionnel

