

## Décence du logement et gel des loyers

**Quelles sont les règles qui s'appliquent très prochainement pour la décence de certains logements et dès maintenant pour le gel des loyers ? Quelles sont les sanctions prévisibles en cas de non-respect ? Quels sont les objectifs poursuivis par les pouvoirs publics en imposant ces règles contraignantes et peut-on, dans certains cas, y échapper ?**

### DÉCENCE DU LOGEMENT

L'article 6 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 stipule : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. » Le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent a, dans un nouvel article 3bis qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023, défini le critère de performance énergétique minimal institué par la loi comme suit : « En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L.126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. » Conformément à l'article 2 du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Elles ne s'appliquent qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

**CONCLUSION DE CE QUI PRÉCÈDE :** les logements ayant une consommation d'énergie de 450 KWh dans les conditions précisées au décret ci-dessus **ne pourront plus être proposés à la location à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 !**

### QUELS SONT LES RISQUES ENCOURUS EN CAS DE NON-RESPECT ?

**Si aucune sanction n'est prévue par les nouveaux textes**, il n'en demeure pas moins que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 rappelées ci-avant sont d'ordre public. Le locataire constatant la non-décence du logement, en vertu de sa consommation énergétique excessive, qui lui a été loué après le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pourra, selon les cas :

- Invoquer la nullité du bail et quitter le logement sans préavis
- Saisir la Commission Départementale de Conciliation
- Intenter une action en justice visant à se faire rembourser les frais de location (honoraires), le remboursement de loyers et les frais inhérents à son déménagement...en justifiant du préjudice subi
- Invoquer l'article 20-1 de la loi de 89 pour contraindre le bailleur à effectuer des travaux pour mise en conformité. Si le juge est saisi, il pourra réduire le montant du loyer, voire en suspendre le paiement jusqu'à exécution des travaux

Le bailleur condamné pourrait, à son tour, rechercher la responsabilité de l'agence qui a conclu la location pour défaut de conseil, non-respect des règles de déontologie professionnelle et demander le remboursement total ou partiel du préjudice subi. Lorsque la presse fait état qu'environ un tiers des bailleurs ne seraient pas disposés à respecter ces nouvelles règles...**la plus grande prudence s'impose aux agences et administrateurs de biens !**

### LE GEL DE CERTAINS LOYERS

Article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 : « III. La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. » Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1<sup>er</sup> juillet 2024. La loi « Climat et résilience » invoquée ci-dessus ayant été promulguée et publiée au JORF du 24 août 2021 les dispositions ci-dessus sont applicables depuis le 25 août 2022.

La presse s'en est faite l'écho souvent en des termes qui pouvaient laisser penser que le gel s'appliquait dès cette date à tous les loyers des logements concernés (F et G). Or, la formulation de l'article 159 de la loi évoquée ci-dessus précise que **les loyers des logements concernés ne seront pas tous gelés à la même date !**

**Les loyers gelés seront ceux des logements faisant l'objet d'une nouvelle location à compter du 25 août 2022** et, pour les baux en cours à compter de cette date, le gel s'appliquera à partir de la date d'échéance du contrat de bail en

cours. A titre d'exemple, un bail conclu le 1er septembre 2021 est à échéance du 31/08/2024. Le gel du loyer s'appliquera donc à compter du 1er septembre 2024 (date de sa tacite reconduction ou renouvellement).

## LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Il est clair qu'en imposant ces règles contraignantes les pouvoirs publics visent la sortie du marché locatif des logements considérés comme « *passoires thermiques* » tout en incitant les bailleurs à engager des travaux (souvent importants et coûteux) afin de limiter à la fois la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux tels que : isolation des murs, des plafonds, des combles, remplacement de fenêtres, pose de volets, amélioration du système de ventilation, changement du mode de chauffage ou remplacement d'éléments de chauffage peu performants...ne sont pas tous et pas toujours possibles.

Le Décret 2022-510 du 8 avril 2022 (*pris pour application de l'article L. 111-1 du Code de la construction et habitation qui fixe les conditions d'une rénovation énergétique performante*) apporte des précisions intéressantes sur les **exceptions qui permettent d'atteindre les objectifs en cas de contraintes et de coûts**, à savoir : « *une rénovation énergétique est dite performante pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ; -pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.*»

Pour plus de détails sur ces exceptions, on retrouve entre autres les bâtiments pour lesquels des travaux de rénovation performante : « **1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour** : Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques, les immeubles ayant reçu un label mentionné au Code du patrimoine ou les sites inscrits ou mentionnés au Code de l'environnement, les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur.

**2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;**

**3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;**

**4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation. »** (Pour plus de détails, voir le Décret sus indiqué)

## IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

Enfin, il faut aussi noter que nombre de travaux visant une rénovation énergétique sont compliqués, voire impossible à réaliser dans les immeubles en copropriété - ce qui est le cas pour de nombreux bailleurs - car ils peuvent concerner les parties communes, des installations communes (chauffage, eau chaude sanitaire) ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ces situations, le copropriétaire bailleur peut, dans certains cas, demander à titre personnel l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (comme pour remplacer ses fenêtres) mais aussi demander au syndic de poser les questions à l'ensemble du syndicat pour les travaux lourds tels qu'isolation des terrasses ou des toitures, isolation des murs par l'extérieur, changement du mode de chauffage...etc. Ceci implique en amont de réaliser une étude et d'obtenir des devis devant permettre aux copropriétaires d'avoir une connaissance précise des travaux, de leur coût et des résultats attendus.

Toutefois, Il est important de préciser que le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'énergie finale lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal (Voir Art. 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Et si nous terminions, si possible, sur une note positive ! Dans le cadre de l'examen en cours d'une loi de finances rectificative, le déficit foncier imputable sur le revenu global pourrait être doublé, passant de 10700€ à 21400€, pour des travaux de rénovation énergétique permettant aux logements classés actuellement E, F et G d'être classé A, B, C ou D d'ici fin 2025. Restons néanmoins prudents en attendant le vote définitif de ce projet.