

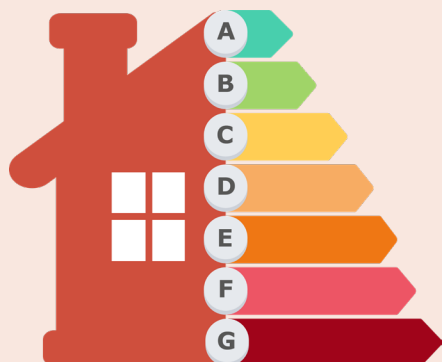
LUTTE CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES



Vous êtes locataires ? Propriétaires ?

Vous souhaitez comprendre les nouvelles obligations qui incombent aux bailleurs ?

Et les conséquences possibles ?



ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org



Loi Climat et Résilience : calendrier de mise en œuvre des mesures liées au logement



2022	2023	2025	2028	2034
Gel des loyers dans les passoires thermiques (classées F et G). Obligation d'audit énergétique pour les logements mis en vente classés F et G .	Non décence des logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450kWh par m² habitable et par an	Obligation d'audit énergétique pour les logements mis en vente classés E . Non décence des logements classés G	Non décence des logements classés F	Non décence des logements classés E

Le gel des loyers

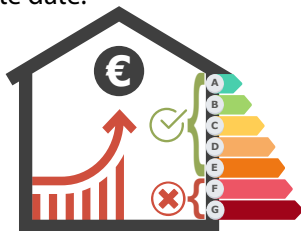
Depuis le 24 août 2022, les contrats passés pour des logements en étiquettes F ou G ne peuvent plus donner lieu à l'augmentation encadrée de loyer entre chaque locataire, à la révision annuelle et à une proposition de réévaluation lors d'un renouvellement, déterminée habituellement pour les deux premiers cas en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL).

Qui est concerné ?

Cela vaut pour les logements loués nus ou meublés et faisant l'objet de contrats conclus, renouvelés ou reconduits postérieurement à cette date.

Exemple : un contrat de 3 ans signé le 1^{er} juillet 2019, reconduit le 1^{er} juillet 2022 (avant la date du 24 août 2022 donc) peut encore faire l'objet d'une révision annuelle jusqu'au prochain renouvellement au 1^{er} juillet 2025.

→ **Dernière révision possible entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 juin 2025.**



Le **Diagnostic de Performance Énergétique [DPE]** que m'a fourni mon bailleur à la signature du contrat n'est plus valide, est-ce que cela compte ?

La loi du 6 juillet 1989 ([article 3-3](#)) ne commande pas à ce que le bailleur fournisse en cours de location un nouveau DPE, si vous doutez de la teneur du DPE ancien, il vous sera peut-être nécessaire de faire réaliser un nouveau diagnostic.



Ce gel des loyers ne concerne pas les logements du parc social, pour lesquels la révision annuelle du loyer ne découle pas de la loi du 6 juillet 1989 ([article 17-1](#)) mais de l'[article L353-9-3 du CCH](#).

Le loyer pourra continuer d'être révisé au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année passée.

La non décence

Petit à petit, les logements ayant une étiquette énergétique forte seront « interdits » à la location, étant caractérisés comme non décents.

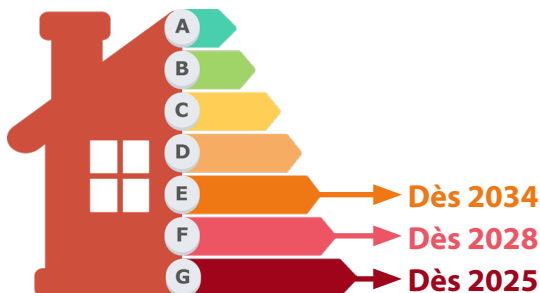
En effet, le bailleur a l'obligation de mettre à disposition un logement décent et ayant une certaine performance énergétique.

Qui est concerné et quand ?

L'échelonnement et les contrats concernés varient selon l'étiquette :

Dès 2023 (uniquement pour les contrats signés, reconduits et renouvelés à partir du 1^{er} janvier 2023) :

* Consommation d'énergie finale **supérieure à 450kWh par m² habitable et par an.**



Sources : [Décret n° 2021-19 du 11.01.21](#) / articles [1214](#) et [1215](#) du Code civil / [article 160 de la loi du 22.08.21](#)

Quelles conséquences ?

Le contrat ne sera alors pas remis en cause, mais le bailleur pourra se voir contraint de réaliser des travaux de mises aux normes, de réduire le loyer ou d'indemniser le locataire du préjudice subi, souvent financier du fait d'une surconsommation énergétique.

En cas de mésentente et d'absence de conciliation, le juge pourra ordonner l'une ou l'autre de ces mesures. Le locataire devra se mettre à disposition et subir les travaux permettant la remise en conformité du logement, qu'il soit à l'origine ou non de la réalisation de ceux-ci.

Sources : [articles 6](#) et [20-1](#) de la loi n°89-462 du 06.07.89

Et le versement des allocations logement ?

Les aides personnelles au logement sont également conditionnées à la décence, dont la performance énergétique, du logement.

Dans le cas contraire, des constats de non décence sont alors réalisés et donnent lieu à une mise en demeure, de réaliser les travaux nécessaires, envoyée au bailleur et ce dans un délai fixé.

Durant ce délai, les APL seront alors consignées et le locataire ne sera tenu de verser que le reste à devoir. Le montant consigné sera reversé au bailleur si les travaux sont réalisés et la décence retrouvée.

Source : [article L843-1 du CCH](#)

Les travaux de rénovation énergétique et la copropriété

Les travaux ayant le plus d'impact énergétique sont souvent ceux touchant les parties communes (ITE, changement de mode de chauffe collectif...) or, ils doivent alors être votés en Assemblée Générale [AG], à la majorité de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10.07.65 étant des travaux d'amélioration [à savoir donc la majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents] ; ce qui peut être difficile à obtenir au regard du montant important de ces travaux habituellement.

De fait, au regard de cette complexité, il a été estimé que le copropriétaire bailleur qui a fait **tous les travaux possibles en partie privative ET** a fait **une demande de travaux en parties communes refusée en AG par les autres copropriétaires** ne peut voir sa responsabilité engagée et ne peut être sanctionné par le juge à atteindre le seuil minimal de performance.

Source : [article 20-1 de la loi n°89-462 du 06.07.89](#)

La participation du locataire aux frais

Si le locataire a été **concerté préalablement** aux travaux et qu'il était **averti des modalités**, gains énergétiques et conséquences financières pour lui, le bailleur peut, après leur réalisation, ajouter une ligne sur les quittances du locataire concernant la **contribution au partage de l'économie de charges** (cette ligne doit indiquer le début et la fin de cette contribution, ainsi que la date d'achèvement des travaux justifiant la ligne).

Pour cela, il faudra que les travaux réalisés, par package définis ou par gain énergétique, permettent d'obtenir en plus une **étiquette entre A et E**.

Le montant reporté sur le locataire ne pourra pas être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée (méthodologie indiquée dans le décret*) et ne peut dépasser 15 ans de contribution.

Cette somme peut se reporter sur le locataire nouveau lors d'un changement de locataire en cours de période.

Sources : [article 23-1 de la loi n°89-462 du 06.07.89](#) et * [décret n°2009-1439 du 23.11.09](#)

Des aides et accompagnement à la rénovation existent, que vous soyez en copropriété ou en monopropriété. Consulter le guide «Rénovation énergétique» de l'ADIL 78.

Le locataire souhaite réaliser des travaux de rénovation énergétique à sa charge ?

Le locataire souhaitant réaliser des travaux pour améliorer son confort au sein du logement peut désormais en faire la demande au bailleur pour que celui-ci l'y autorise ([article 7 de la loi n°89-462 du 06.07.89](#)).

Cette demande passe par un courrier RAR indiquant les travaux prévus (dans ceux fixés par le [décret n°2022-1026 du 20.07.2022](#) et n'affectant pas les parties communes), les conditions de réalisation et l'entreprise choisie.

Le bailleur a un délai de 2 mois pour répondre, silence vaudra acceptation.