

LOCATION

Interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores

(loi : art. 159 / loi du 6.7.89 : art. 17 à 18, art. 25-3, 25-9 et 25-12 / loi du 23.11.18 : art. 140)

Dans les zones tendues soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, les loyers des logements dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 331 kWh par mètre carré par an (classés F (logements très peu performants) ou G (extrêmement peu performants) (CCH : L.173-1-1 nouveau), ne peuvent être augmentés ni à la relocation du bien, ni lors du renouvellement du bail (cf. Analyse juridique n° 2021-07).

Dans l'objectif d'uniformiser les règles de fixation et d'évolution des loyers des logements énergivores sur tout le territoire, l'interdiction d'augmenter le loyer de ces logements est étendue à l'ensemble du parc locatif privé. Elle est également renforcée.

Pour les logements de la classe F ou G, il sera ainsi impossible :

- D'appliquer un loyer supérieur à celui du précédent locataire, lors de l'établissement d'un nouveau contrat de location (loi du 6.7.89 : art. 17) ;
- De procéder à la révision annuelle du loyer en cours de bail (loi du 6.7.89 : art. 17-1) ;
- De proposer une augmentation de loyer au locataire lors du renouvellement du bail (loi du 6.7.89 : art. 17-2), y compris en zone d'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers lorsque le loyer est inférieur au loyer de référence minoré (loi ELAN : art. 140).

Cette interdiction concerne les logements loués vides, meublés ou, dans le cadre d'un bail mobilité, qu'ils soient situés en zone tendue ou hors zone tendue.

Ces dispositions s'appliqueront :

- En métropole : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 25 août 2022 (un an après la publication de la présente loi) ;
- En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte : aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 1er juillet 2024.

Afin d'inciter les propriétaires de logements énergivores à réaliser des travaux de rénovation énergétique, un amendement du Sénat proposait que l'expérimentation de l'encadrement du niveau des loyers, instaurée par la loi ELAN, ne soit pas applicable aux logements anciennement classés F ou G et ayant fait l'objet d'une rénovation performante (amendement n° COM 280). Cette mesure n'a toutefois pas été retenue par la Commission mixte paritaire.

Performance énergétique d'un logement décent

(loi : art. 160 / loi du 6.7.89 : art. 6 et 20-1)

Renforcement progressif des caractéristiques de la décence énergétique

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit l'obligation de ne pas dépasser un seuil maximal de consommation d'énergie pour que le logement soit qualifié d'énergétiquement décent. Pour les contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2023, ce seuil a été fixé à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (classé au plus F), en France métropolitaine (décret n° 2021-19 du 11.1.21).

Pour des raisons de coordination, à compter du 1er janvier 2025, la loi prévoit que le logement énergétiquement décent ne sera plus défini en fonction d'un « seuil maximal de consommation d'énergie finale », mais devra répondre à un « niveau de performance énergétique minimal » (au sens du CCH : L.173-1-1), défini par décret.

De plus, les exigences en matière de décence énergétique seront progressivement renforcées. En métropole, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris :

- À compter du 1er janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- À compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- À compter du 1er janvier 2034 : entre les classes A et D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris :

- À compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et F ;
- À compter du 1er janvier 2031 : entre les classes A et E.

Sanctions du bailleur : conditions d'exonération à la réalisation de travaux

Si le logement loué ne respecte pas les caractéristiques de la décence, le juge peut notamment prescrire les travaux à entreprendre pour y remédier (loi du 6.7.89 : art. 20-1).

En matière de décence énergétique, une exception a été introduite par la loi énergie et climat pour les logements en copropriété. À compter du 1^{er} janvier 2023, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux lorsque, malgré ses démarches en vue d'obtenir les autorisations d'assemblée générale nécessaires, le copropriétaire bailleur n'a pas pu faire valider la réalisation de certains travaux permettant d'atteindre un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil minimal (au sens loi du 6.7.89 : art. 6).

À compter du 1^{er} janvier 2025, la loi étend et précise les exceptions dont le logement peut faire l'objet.

Ainsi, le juge ne pourra ordonner la réalisation de travaux permettant le respect d'un niveau minimal de performance énergétique (au sens de la loi du 6.7.89 : art. 6) lorsque :

- Le logement est en copropriété et le copropriétaire démontre que, malgré ses démarches en vue d'obtenir les autorisations d'assemblée générale nécessaires à la réalisation de travaux, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal ;
- Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales (dont les critères seront définis par décret, à paraître) qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

La loi précise que le juge pourra en revanche prononcer d'autres mesures, telles que la réduction du loyer par exemple.

À l'origine, le Sénat avait proposé d'introduire une condition d'exonération aux caractéristiques de la décence énergétique au sein de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (amendement COM- 793). Cette exonération permettait aux logements situés dans du bâti ancien de ne pas être considérés comme non-décents s'il s'avérait impossible d'améliorer suffisamment leur performance énergétique compte tenu des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales qu'ils présentent.

Cette proposition n'a toutefois pas été retenue par la commission mixte paritaire. Elle n'a pas souhaité en faire une exonération aux caractéristiques de la décence énergétique, ce qui aurait empêché le locataire de solliciter, par exemple, la réduction ou la suspension du paiement de son loyer.

Le Gouvernement devra remettre au Parlement, avant le 1^{er} juillet 2027, un bilan de l'application de ces mesures. Le rapport devra apprécier les conséquences du rehaussement du niveau de performance d'un logement décent à partir du 1^{er} janvier 2034.

Travaux de rénovation énergétique aux frais du locataire : régime d'autorisation tacite

(loi : art. 163 / loi du 6.7.89 : art. 7, f)

Un locataire ne peut réaliser, au sein de son logement, des travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. S'il sollicite l'autorisation de réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation de son logement au handicap et à la perte d'autonomie, il bénéficie toutefois d'un régime d'autorisation tacite à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois.

Afin d'impliquer davantage les locataires dans la rénovation énergétique de leur logement, ce régime d'autorisation tacite est étendu à la demande de réalisation, aux frais du locataire, de travaux d'économies d'énergie.

Adaptation du contenu de l'état des risques

(loi : art. 236 / C. env. : L.125-5 / CCH : L.271-4 / loi du 6.7.89 : art. 3-3)

Dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, un document doit être remis à l'acquéreur ou au locataire l'informant de l'existence de ces risques lors de la signature de la promesse de vente ou du contrat de location.

La liste des zones concernées par la remise de cet « état des risques » est complétée. Ce document doit désormais être transmis lorsque le bien est soumis à un plan de prévention des risques miniers ou situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte. De plus, l'état des risques est complété par les informations relatives à d'éventuels sinistres dont l'immeuble a fait l'objet et ayant donné lieu au versement d'une indemnité pendant la période où le vendeur a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé. Auparavant, cette information figurait dans un écrit à part.

Afin d'améliorer l'information transmise à l'acquéreur et au locataire, les conditions dans lesquelles l'état des risques doit leur être remis sont précisées et renforcées. Désormais, toute annonce portant sur la vente ou la location d'un bien devant faire l'objet d'un état des risques doit comprendre une mention précisant le moyen d'accéder aux informations qu'il contient. De plus, l'état des risques devra être remis au candidat acquéreur ou locataire lors de la première visite du bien. Il devra toujours

être annexé à la promesse de vente dans le cadre du dossier de diagnostic technique (ou à défaut à l'acte authentique) ou au bail.

Pour un immeuble non bâti, l'état des risques est également annexé à la promesse ou à défaut, à l'acte authentique de vente. Dans le cadre d'une VEFA, il est annexé au contrat préliminaire ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Si l'état des risques n'est pas remis lors de la promesse ou du contrat préliminaire, le point de départ du délai de rétractation de dix jours est reporté au lendemain de sa communication à l'acquéreur avec le même formalisme que la notification de l'acte.

Les dispositions du CCH (L.271-4) et de la loi du 6 juillet 1989 (art. 3-3) sont adaptées pour prendre en compte ces modifications.

Enfin, la présente loi permet désormais au locataire, si l'état des risques n'est pas joint au bail, de poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

L'ensemble de ces dispositions est applicable à compter de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'État pris pour son application, et au plus tard le 1er janvier 2023.

Annonces immobilières : informations relatives aux émissions de gaz à effet de serre et sanctions.

(loi : art. 153 et 154 / CCH : L.126-33)

Le contenu des annonces publiées lors de la mise en vente ou en location d'un bien immobilier est complété afin de mentionner, outre le classement du bien au regard de sa performance énergétique, son classement au regard de sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

En cas de manquement au respect de cette obligation d'information, seuls les professionnels pouvaient jusqu'à présent faire l'objet de sanctions.

Constatant que les annonces publiées directement par des particuliers sont majoritaires, les non-professionnels pourront dorénavant faire l'objet d'une amende après l'envoi d'une mise en demeure par l'autorité administrative.

Cette mesure a pour objectif de favoriser l'affichage des informations relatives au DPE et d'uniformiser les pratiques entre professionnels et particuliers.