



Marie Pastier-Mollet  
Avocat  
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau  
Avocat  
Gide Loyrette Nouel

# ZOOM SUR LA PROMULGATION DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite "Loi Climat et Résilience", a été publiée au Journal officiel du 24 août 2021. Certaines mesures ont évolué par rapport à ce que prévoyait le projet de loi présenté dans la Lettre M<sup>2</sup> de juin 2021. Focus sur les principaux apports de la loi en matière de logement.

## 1 Nouveautés concernant le DPE

La loi modifie la méthode de classement prévue dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) en répartissant les bâtiments existants à usage d'habitation en 7 classes énergétiques de A à G (de la meilleure à la plus mauvaise)<sup>1</sup>.

Le DPE doit être renouvelé ou mis à jour au moins tous les 10 ans, sauf s'il a été établi après le 1er juillet 2021 et fait apparaître que le bâtiment appartient à la classe énergétique A, B ou C.

Le DPE, qui n'est, à ce jour, pas requis pour certaines copropriétés de plus de 50 lots et dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juin 2001, sera bientôt obligatoire pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, quel que soit le nombre de lots. Cette mesure entrera en vigueur entre le 1er janvier 2024 et le 1er janvier 2026, selon le nombre de lots dans la copropriété<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Article 148 de la loi.

<sup>2</sup> Article L126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

<sup>3</sup> Article 160 de la loi.

<sup>4</sup> A savoir, l'isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude et les interfaces associées.

<sup>5</sup> Article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>6</sup> Article 14-2 de la loi de 1965.

## 2 Performance énergétique et logement décent

La loi prévoit que, pour qu'un logement soit qualifié de "décent", sa classe énergétique doit être comprise<sup>3</sup> :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 : entre A et F,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 : entre A et E,
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034 : entre A et D.

Ainsi, à titre d'exemple, un logement dont la classe énergétique serait encore de classe F ou G au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ne sera, en principe, plus conforme aux critères de décence et son propriétaire ne pourra donc plus augmenter le loyer du nouveau bail.

En outre, à compter du 24 août 2022, pour les logements de classe énergétique F ou G :

- la révision et la majoration du loyer prévues aux I et II de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 ne pourront plus être appliquées,
- le loyer ne pourra pas être réévalué lors du renouvellement du bail.

## 3 Travaux de rénovation énergétique

La loi prévoit l'obligation de réaliser des rénovations "performantes" ou "globales" des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation les plus énergivores. Une rénovation est considérée comme "performante" lorsque les 6 postes de travaux de rénovation énergétique visés par la loi ont été "étudiés"<sup>4</sup> et le logement appartient à la classe énergétique A ou B à l'issue de cette rénovation. Des aménagements sont prévus pour les bâtiments présentant des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales et pour ceux de classe énergétique F ou G.

Une rénovation de bâtiments à usage d'habitation est considérée comme "globale" (sans que la loi ne précise les conséquences attachées) lorsque les travaux sont réalisés dans un délai supérieur ou égal à 18 mois et portent sur les 6 postes de travaux de rénovation énergétique susvisés.

## 4 Carnet d'information du logement

La loi met en place un carnet d'information du logement, notamment pour faciliter les travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ce carnet sera établi par le propriétaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 et devra être transmis aux acquéreurs successifs du logement.

## 5 Travaux en copropriété

La loi autorise le juge à ordonner la réalisation des travaux nécessaires en cas de non-conformité d'un logement aux critères de décence<sup>5</sup>. Elle prévoit toutefois des exceptions, notamment lorsqu'un copropriétaire n'a pas obtenu l'autorisation des copropriétaires pour réaliser lesdits travaux ou si des contraintes architecturales et patrimoniales font obstacle à leur réalisation.

La loi prévoit aussi l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux dans les 15 ans suivant la réception de tout immeuble en copropriété à destination d'habitation et de l'actualiser tous les 10 ans<sup>6</sup>, sauf si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global ne faisant apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 prochaines années. Une fois le projet réalisé, le syndic doit inscrire son adoption à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre, l'obligation de constituer un "fonds travaux" dans les 10 ans suivant la réception de l'immeuble est étendue à toutes les copropriétés comprenant des lots d'habitation. Les "petites copropriétés" de moins de 10 lots ne pourront donc plus déroger, même à l'unanimité, à l'institution de ce fonds.