



Marie Pastier-Mollet
Avocat
Barreau de Paris
Associée
Gide Loyrette Nouel



Etienne Chesneau
Avocat
Barreau de Paris
Counsel
Gide Loyrette Nouel

JURIDIQUE

Points législatifs, réglementaires, pratiques et de jurisprudence à savoir

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS LOUÉS

ZOOM SUR LE DÉCRET QUI PRÉCISE LES RÈGLES

Le décret n°2023-796 du 18 août 2023, faisant suite à la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021, précise "les niveaux de performance minimaux et les critères relatifs aux contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacles à l'attente de ces critères ou de ces niveaux dans la définition du logement décent". Il adapte en conséquence certaines dispositions des contrats types de location de logements à usage de résidence principale. Zoom sur les principaux points de ce décret à retenir.

1 Niveau de performance minimal

Pour mémoire, la loi "Climat et résilience" et ses décrets d'application ont fixé un critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée pour qu'un logement soit qualifié de "décent" au sens de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, à savoir¹ :

Niveau de performance d'un logement décent	
À compter du 1 ^{er} janvier 2025	Entre la classe A et la classe F
À compter du 1 ^{er} janvier 2028	Entre la classe A et la classe E
À compter du 1 ^{er} janvier 2034	Entre la classe A et la classe D

Le décret met donc en cohérence, à compter du 1^{er} janvier 2025, la rédaction du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent en prévoyant que "le niveau de performance minimal" prévu audit article 6 correspond² :

Niveau de performance minimal	
À compter du 1 ^{er} janvier 2025	La classe F
À compter du 1 ^{er} janvier 2028	La classe E
À compter du 1 ^{er} janvier 2034	La classe D

2 Mise à jour des contrats types de location de logement

Le décret met à jour les contrats types de location de logement nu ou meublé à usage de résidence principale, en prévoyant que ceux-ci devront intégrer certaines mentions obligatoires³ indiquant notamment, à compter du 1^{er} janvier 2024, les critères minimaux

de performance devant être respectés pour qu'un logement soit décent et, à compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance du logement tel qu'il résulte du diagnostic de performance énergétique.

3 Cas dans lesquels le juge ne peut pas ordonner la réalisation de travaux

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence, le locataire peut demander au juge de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution et peut réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

Il prévoit toutefois que le juge ne peut pas ordonner la réalisation de tels travaux dans certains cas, notamment lorsque "le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes".⁴

Le décret précise que les critères relatifs à ces contraintes sont les suivants⁵ :

- "les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art" ;
- "les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente" sur le fondement de certaines dispositions relatives notamment aux monuments historiques, ou encore aux sites patrimoniaux remarquables.

¹ Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025. Des règles spécifiques sont prévues en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

² Article 2 du décret du 18 août 2023.

³ Article 5 du décret du 18 août 2023.

⁴ Article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025.

⁵ Article 3 du décret du 18 août 2023.