

Les sanctions des propriétaires bailleurs

Articles 159 et 160 de la Loi Climat et Résilience

I. Contexte et objectif de l'article

Bien qu'elle n'impose pas directement aux propriétaires de réaliser des travaux, la Loi Climat et Résilience met en place des contraintes relativement lourdes qui pèseront sur les propriétaires bailleurs afin de les pousser à rénover leurs bâtis. Le législateur cherche en effet à pénaliser la location des passoires énergétiques et, pour cela, il met en place deux sanctions :

- Le gel des loyers et
- L'exclusion du marché locatif.

L'exclusion progressive des passoires énergétiques du marché locatif avait déjà été introduite dans la loi du 6 juillet 1989 par la loi Energie et climat du 8 novembre 2019. A compter du 1^{er} janvier 2023, il sera interdit de conclure un contrat de location de logements ayant une consommation de plus de 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable.

La loi Climat et Résilience harmonise les textes et modifie l'article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 en remplaçant le « critère de performance énergétique minimale » par un « niveau de performance minimal. ». Cette nouvelle version du texte entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

II. Décryptage du texte

II.1 – L'échéancier d'exclusion des logements moins performants

L'article 160 de la loi Climat et Résilience fixe un échéancier d'exclusion des logements moins performants.

Seront uniquement considérés comme des logements décents ceux classés :

- Entre la classe A et F à compter du 1^{er} janvier 2025 (logements F seront indécents)
- Entre la classe A et E à compter du 1^{er} janvier 2028 (logements F et G seront indécents)
- Entre la classe A et D à compter du 1^{er} janvier 2034 (logements E, F et G seront indécents)

Le même article précise le cas des logements d'outre-mer qui seront considérés comme décents :

- Entre la classe A et F à compter du 1^{er} janvier 2028
- Entre la classe A et E à compter du 1^{er} janvier 2031

Avant le 1^{er} juillet 2027, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport précisant l'impact prévisible du rehaussement du niveau de performance d'un logement décent prévu à partir du 1^{er} janvier 2034, notamment eu égard à la disponibilité de l'offre de rénovation et à ses potentiels effets sur le marché locatif privé (Article 160 III Loi Climat et Résilience)

II.2 – Le gel des loyers des passoires thermiques

L'article 159 de la Loi Climat et Résilience pose une première sanction visant à geler les loyers des passoires thermiques (logements classés F ou G), à partir du 22 août 2022. Les propriétaires de ces logements, qu'ils soient meublés ou non et situés en zone tendue ou non, ne pourront en effet pas réévaluer les loyers. Le loyer ne pourra donc :

- Ni être indexé en cours de bail ;

- Ni excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire en cas de nouveau contrat de location ;
- Ni être réévalué à la hausse lors du renouvellement.

Ainsi, il apparaît clair que la finalité d'une telle mesure est de pousser le bailleur à réaliser des travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique et ainsi faire changer le logement de catégorie. Il s'agit en effet de la seule issue possible pour lui.

II.3 - La rénovation des passoires thermiques

II.3.1 – La rénovation par le bailleur

Lorsque le bailleur loue un logement indécent, il s'expose à devoir indemniser son locataire des troubles qu'il lui cause, sans même qu'une mise en demeure préalable ne doive lui être délivrée (Cass. 3^e civ., 4 juin 2014, n° 13-12.314).

Le preneur peut en effet demander au bailleur de mettre en conformité le logement. Le cas échéant, il pourra saisir la commission départementale de conciliation, dans le même but, et enfin, en troisième ressort, il pourra saisir le juge.

Ce dernier ne pourra toutefois imposer au bailleur des travaux de mise aux normes dès lors que :

- En copropriété, il est démontré que, malgré les 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 du lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, le bailleur n'a pu parvenir au niveau de performance minimal ; et/ou
- Le bâtiment est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales faisant obstacle à l'atteinte du niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes (un décret en Conseil d'Etat viendra préciser les critères relatifs à ces contraintes)

Néanmoins, le juge pourra toujours réduire le montant du loyer ou le suspendre.

II.3.2 – La rénovation par le preneur

Au regard de l'article 7 f de la Loi du 6 juillet 1989, le locataire ne peut, en principe, transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire.

Par exception, le preneur peut obtenir un accord tacite pour la réalisation de travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie.

Il en sera désormais de même pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique en vertu de l'article 163 de la Loi Climat et Résilience.

En ce sens, une fois la nature des travaux déterminée par décret, le locataire souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique devra adresser une demande écrite par lettre recommandée avec avis de réception au bailleur, décrivant les transformations, le nom des entreprises réalisant les travaux et dans quelles conditions.

Sans réponse de la part du bailleur dans les deux mois, un accord tacite sera réputé avoir été donné. Il ne pourra, en ce sens, pas demander la remise en état du bien à la fin du bail.

Enfin, dans un délai de deux mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire devra attester auprès du bailleur qu'ils ont été réalisés par l'entreprise choisie et qu'ils correspondent à ceux notifiés et autorisés (de manière tacite ou non) par le bailleur.

III - Annexe – Dispositions textuelles

Modification de l'article L635-3 du Code de la construction et de l'habitation

La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune. Cette autorisation préalable ne concerne pas les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 635-1.

*Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement **ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986** ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences **de sécurité et de salubrité** précitées.*

Modification de l'article 17 Loi du 6 juillet 1989

I.- Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social, sont dotées d'un observatoire local des loyers mentionné à l'article 16. Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones.

*II.- La fixation du loyer des logements mis en location est libre. **Toutefois, lorsqu'un logement 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, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.***

Modification de l'article 17-1 Loi du 6 juillet 1989

I. — Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

II. — Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

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.

Modification de l'article 17-2 Loi du 6 juillet 1989

I.- Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent [article I](#), il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent [article I](#) et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.

II.- Le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du contrat 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.

Modification de l'article 25-12 Loi du 6 juillet 1989

Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service

civique prévu au [II de l'article L. 120-1 du code du service national](#), en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre 1er bis ne sont pas applicables.

Les articles 1er, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 6-2, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 17, 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité.

La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.

Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

Modification du IV de l'article 140 Loi du 23 novembre 2018

IV. - L'arrêté mentionné au I du présent article fixe, pour les logements meublés soumis aux titres 1er bis et 1er ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré sont déterminés par l'application d'une majoration unitaire par mètre carré aux loyers de référence définis au II du présent article pour tenir compte du caractère meublé du logement. Cette majoration est déterminée à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Le complément de loyer tient compte des équipements et services associés aux logements meublés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux logements meublés situés dans une résidence avec services gérée selon un mode d'organisation adapté aux nécessités des résidents par un mandataire unique, définis au c du 4° de l'article 261 D du code général des impôts. [Toutefois, cette action ne peut pas être engagée pour 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.](#)

Modification de l'article 20-1 de la Loi du 6 juillet 1989 (en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025)

« Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue à l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

~~Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.~~

[Sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article, le juge ne peut ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal mentionné au premier alinéa de l'article 6 dans les cas suivants :](#)

« 1° Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et 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 ce niveau de performance minimal ;

« 2° 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. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'Etat.

Modification de l'article 6 de la Loi du 6 juillet 1989 (en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025)

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~~ niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le ~~critère de performance énergétique minimale~~ niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques ~~correspondantes~~ correspondant au logement décent sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

2° A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1 :

a) A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1er janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis

ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée