



LE POINT SUR...

LES CONSÉQUENCES DE LA NOUVELLE RÈGLEMENTATION RELATIVE AU DPE EN MATIÈRE DE LOCATION D'UN LOGEMENT



Depuis le 1^{er} juillet 2021, le DPE a fait l'objet d'une refonte afin de lutter contre les logements dits « passoires énergétiques ».

Cependant, cette réforme ajoute de **nouvelles contraintes aux bailleurs.**



1. Quels baux sont concernés ?

Les baux concernés par l'opposabilité du DPE sont :

- les baux de locaux non meublés ;
- les baux de locaux meublés ;
- les baux étudiants de courte durée.

Toutefois, les meublés de tourisme et les locations saisonnières ne sont pas soumis à la loi du 6 juillet 1989, **la nouvelle réglementation n'a donc aucune incidence sur ces logements.**

2. Quelles sont les incidences du DPE sur le bail d'habitation ?

a) Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer

Que le logement se trouve en zone tendue ou non, **depuis le 24 août 2022**, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G ne peuvent plus être augmentés.

Cela concerne les nouveaux contrats de location en cas de changement de locataire, la reconduction tacite du contrat ou son renouvellement.

Le gel des loyers ne concerne cependant pas les logements mis en location pour la première fois ainsi que ceux restés en vacance locative durant 18 mois.



Une obligation est faite aux bailleurs d'indiquer le classement énergétique du logement dans l'annonce de mise en location.

De plus, **à partir du 1^{er} janvier 2028**, l'annonce de mise en location devra comporter la mention « logement à consommation énergétique excessive » afin de renseigner les éventuelles locataires sur le non-respect des règles environnementales.

Ces éléments permettront au preneur de **contrôler les augmentations de loyer** en opposant le DPE au bailleur et imposant ainsi à son égard un gel du loyer.



Nota Bene

Si le législateur permet l'inscription de la sous-performance énergétique du logement dans les annonces immobilières, il faut en déduire que cette obligation ne frappe pas le bailleur d'une interdiction de mise en location.

b) La rénovation imposée du logement loué

En plus d'imposer le gel du loyer au bailleur, le locataire va également pouvoir **le contraindre à effectuer des travaux de rénovation du logement**.

En effet, pour que le logement puisse répondre à l'obligation de décence, ce dernier devra **respecter une performance énergétique minimale**.

DATE	CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE
À compter du 1 ^{er} janvier 2023	450 kWh d'énergie finale par m ² et par an
À compter du 1 ^{er} janvier 2025	Classé étiquette G
À compter du 1 ^{er} janvier 2028	Classé étiquette F et G
À compter du 1 ^{er} janvier 2034	Classé étiquette E, F et G

Dès lors que l'obligation de décence ne sera pas respectée, le locataire pourra saisir la commission départementale de conciliation ou le juge afin que :

- des travaux de rénovation soient effectués ;
- le montant du loyer soit réduit voire suspendu.



Cela concerne **les relocations, les reconductions, les renouvellements**, et même **les baux en cours** à la date de changement du critère de performance énergétique.

Toutefois, des exceptions sont prévues par la loi dans les cas suivants :

- le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales, par exemple, c'est le cas pour les bâtiments classés au titre des monuments historiques ;
- la réalisation des travaux est bloquée au niveau de la copropriété ;
- les travaux excèdent 50 % de la valeur vénale du bien.

Si les travaux de rénovation durent plus de 21 jours, le preneur à bail pourra demander à être indemnisé au titre de *l'article 1724 du Code Civil* pour les incommodités causées.

Si les travaux rendent inhabitable le logement, le locataire pourra également demander la résiliation du bail.

Pour conclure

Il faut donc retenir que **le DPE**, même s'il n'empêche pas la mise en location du bien, peut conduire à un **gel des loyers** et **imposer au bailleur des travaux de rénovation**.

Ces éléments sont donc à prendre en considération pour **les propriétaires actuels, les personnes souhaitant s'engager dans un investissement locatif**, mais également pour **les héritiers d'un bien qui fait ou fera l'objet d'une location**.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !

N
SEINEO
NOTAIRES


Notaires
de France

01 46 99 77 77
seineo@paris.notaires.fr
23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt
www.seineo.notaires.fr