Dans un objectif de lutte contre les passoires thermiques, la loi Climat et résilience, du 22 août 2021 a interdit la location des logements les plus énergivores.

Pour ce faire, un calendrier progressif a été fixé par le Gouvernement dont l'objectif, fixé en 2034, est la seule mise en location des logements classés A à D.

Nous vous recommandons aux gestionnaire d'adresser ce courrier à leurs mandants et d'adresser les informations ci-dessous à leurs collègues pour connaitre le calendrier et responsabilités encourrues.

I) Rappel du calendrier échelonné de l'interdiction de louer selon la catégorie du DPE

Il convient de souligner que cette interdiction s'applique pour le moment, aux seules locations d'appartements à usage de résidence principale.

Un calendrier de mise en application de ces dispositions a été fixé, lequel diffère selon que les logements se situent en France métropolitaine ou en France d'outre-mer.

- A compter du 1er janvier 2023

Depuis le 1er janvier 2023, l'article 6 de la loi du 06 juillet 1989, modifié par la loi du 22 août 2021 précitée, dispose que :

« 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, répondent à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »

Le décret d'application en date du 11 janvier 2021 prévoit en son article 1 que le logement a une consommation d'énergie, estimée par le DPE inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable par an.

Ce décret est également entré en vigueur le 1er janvier 2023.

Il en résulte que depuis cette date, les logements dont la consommation est supérieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable par an telle que le défini le DPE, ne peuvent plus être mis en location.

En tout état de cause, et afin de ne pas perturber les contrats de location en cours, ces dispositions ne s'appliquant qu'aux nouveaux contrats de location conclus à partir du 1er janvier 2023.

- A compter du 1er janvier 2025

L'article 6 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit, en sa version applicable à compter du 1er janvier 2025 que le niveau de performance énergétique décent d'un logement est compris entre la classe A et la classe F.

Ainsi, et à partir du 1er janvier 2025, tous les logements dont le DPE les définit comme appartenant à la classe G seront interdits à la location.

- A compter du 1er janvier 2028

L'article 6 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit, qu'à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance d'un logement décent est compris entre la classe A et la classe E.

Ainsi, et à partir du 1er janvier 2028, tous les logements dont le DPE les définit comme appartenant à la classe F seront interdits à la location.

- A compter du 1er janvier 2034

L'article 6 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit, qu'à compter du 1er janvier 2034, le niveau de performance d'un logement décent est compris entre la classe A et la classe D.

Ainsi, et à partir du 1er janvier 2034, tous les logements dont le DPE les définit comme appartenant à la classe E seront interdits à la location.

Il en résulte qu'à compter du 1er janvier 2034, seuls les logements des classes A à D pourront être mis en location.

	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2031	1er janvier 2034
Location à usage de résidence principale en métropole	Interdiction de louer si consommation > 450 kWh/m2/an	Interdiction de louer les appartements en classe G	Interdiction de louer les appartements en classe F	Non concerné	Interdiction de louer les appartements en classe E
Location à usage de résidence principale en outre-mer	Non concerné	Non concerné	Interdiction de louer les appartements en classe G	Interdiction de louer les appartements en classe F	Non concerné

2. Les autres mesures phares

Outre cette interdiction de location, le gouvernement a également prévu une série de mesures visant à interdire la hausse du loyer au moment de la signature du nouveau contrat de location.

Ainsi, la loi du 16 août 2022 prévoit en son article 13 que :

« Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G [...] »

De plus, depuis le 24 août 2022, l'article 17 de la loi du 06 juillet 1989 prévoit que :

« Lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L173-1-1 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. »

L'article 17-1 de la loi précitée interdit également toute révision ou majoration de loyers des logements en classe F ou G.

Enfin l'article 18 interdit la réévaluation du loyer lors du renouvellement du contrat pour les logements en classe F ou G.

En conclusion, pour tous les logements de classe F ou G, et ce, depuis le 24 août 2022 :

- Aucun complément de loyer ne peut être appliqué,
- Le bailleur ne peut plus réviser le loyer annuellement, même si une clause

d'indexation a été prévue au contrat,
- Le bailleur ne peut plus majorer le loyer même si des travaux d'amélioration ont été réalisés par ce dernier,
- Le bailleur ne peut plus, en cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail, augmenté le loyer.
- Le bailleur ne peut plus réévaluer le loyer si ce dernier était manifestement sous-évalué, lors du renouvellement du contrat

II) Les responsabilités encourues

- La responsabilité du propriétaire du logement

Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique n'est plus seulement informatif mais opposable, notamment au locataire qui peut s'en prévaloir.

Le propriétaire engage ainsi sa responsabilité en le présentant au locataire ou à un potentiel acquéreur.

Si un propriétaire décide de louer un appartement dont la consommation est supérieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable par an, le logement est considéré comme n'étant pas conforme aux normes de décence.

Dès lors, le locataire, après mise en demeure infructueuse de réaliser les travaux qui s'imposent, peut saisir le Tribunal compétent.

Le Tribunal, s'il constate que le logement loué n'est pas décent, peut contraindre le propriétaire à réaliser les travaux, imposer une réduction de loyer et le condamner à des dommages et intérêts, conformément à l'article 20-1 de la loi du 06 juillet 1989.

- La responsabilité du mandataire

La responsabilité de l'agence immobilière ayant procédé à la mise en location de l'appartement pourrait également être engagée à ce titre.

Sa responsabilité peut ainsi être engagée d'une part par le propriétaire, d'autre part par le locataire.

L'agent immobilier est tenu d'un devoir de conseil envers son mandant.

Ce dernier doit dont vérifier que le logement proposé à la location présente les caractéristiques de décence le rendant conforme à son usage d'habitation et dans le cas contraire, doit informer le propriétaire des conséquences juridiques du manquement à son obligation de délivrer un logement décent.

La circonstance que le propriétaire connait l'état de son bien ne dispense pas l'agent immobilier d'exécuter ses obligations d'information et de conseil.

Dès lors, en présence d'un DPE aux termes duquel la consommation du logement a été établie comme étant supérieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable par an, l'agent immobilier doit alerter le propriétaire que l'appartement n'est pas conforme aux critères de décence et ne peut donc pas à être loué.

A défaut, la responsabilité de l'agent immobilier pourra être engagé sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Ce devoir de conseil, simple obligation de moyen, s'apprécie in concreto de sorte que le propriétaire devra apporter la preuve d'une faute de l'agent immobilier, d'un dommage et d'un lien de causalité.

L'agent immobilier est également tenu d'un devoir d'information et de conseil envers la partie cocontractante, c'est-à-dire envers le locataire.

En effet, et même s'il n'est pas responsable du défaut d'accomplissement des obligations incombant au bailleur, il peut être tenu responsable des manquements à son obligation de conseil.

Ainsi, procéder à la location d'un bien dont il sait que celui-ci est indécent, sans en informer le locataire, peut engager sa responsabilité.

La Cour d'Appel d'Amiens, dans un arrêt en date du 27 septembre 2022 a rappelé que :

« L'agent immobilier, rédacteur d'acte, est tenu de s'assurer que se trouvent réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention, notamment celles (…) tenant à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent ».

Cette obligation vaut également pour l'agent chargé d'une mission de gestion locative qui doit s'assurer tout le long du bail de la délivrance d'un logement décent par le propriétaire.