Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Rémi Benoit le 2 novembre 2023

Passoires énergétiques : de quoi parlons-nous ?

Les passoires thermiques ou passoires énergétiques sont régulièrement évoquées dans les informations et discussions quotidiennes sans connaitre précisément le sens ni la portée de ces notions.

Ces termes de vulgarisation sont apparus après l'adoption de la loi dite « climat & énergie » du 8 novembre 2019 (loi 2019-1147) qui a fixé les premières contraintes de performance énergétique des logements. Cette notion a été précisée et son régime modifié par la loi dite « climat & résilience » du 22 août 2021 (loi 2021-1104).

Un logement peut ainsi être qualifié de passoire énergétique ou thermique si son étiquette énergétique est établie entre E et G lors de la réalisation du diagnostic énergétique par un professionnel agréé. Cela

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Maître Rémi Benoit le 2 novembre 2023

concerne principalement des logements anciens, disposant de système de chauffage à énergies fossiles (fioul ou gaz) et ne disposant pas d'une isolation performante.

L'établissement de cette étiquette énergétique est fondamental pour le bailleur, qu'il soit public ou privé, puisqu'elle implique dorénavant d'importantes contraintes.

Dès à présent, le loyer des logements disposant d'une étiquette énergétique G ou F ne peut plus être augmenté en cas de nouvelle location, ni faire l'objet d'une révision ou d'une majoration ou bien encore être réévalué lors du renouvellement du contrat.

En d'autres termes, les loyers de ces logements sont désormais intangibles, sauf à ce que des travaux de rénovation soient entrepris pour obtenir une meilleure étiquette énergétique et lever ces contraintes.

Les exigences reposant sur les bailleurs iront croissant à compter du 1er janvier 2025[1].

Les logements étiquetés G ne pourront plus être mis à la location à compter de cette date. Il en sera de même pour les logements étiquetés F au 1er janvier 2028 puis pour ceux étiquetés en E au 1er janvier 2034. Ces mesures de bon sens peuvent toutefois apparaitre radicales ou disproportionnées eu égard à l'augmentation sensible des personnes sans logement ces dernières années.

Outre l'aspect financier qui peut s'avérer difficilement supportable pour les bailleurs du fait du gel des loyers et/ou des interdictions de louer, un risque contentieux pèse désormais sur eux dès lors qu'un locataire sera parfaitement fondé à exiger des travaux de mise en conformité d'un logement étiqueté en G à compter du 1er janvier 2025 ou en F à compter du 1er janvier 2028.

Il est à ce titre parfaitement envisageable que le juge saisi en ce sens puisse contraindre, au besoin sous astreinte, un propriétaire à réaliser des travaux de mise en conformité du logement occupé. Dans l'intervalle, les loyers pourront être consignés auprès d'un tiers, sans compter les éventuels préjudices que pourront faire valoir les locataires auprès de leur bailleur.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant lors de l'établissement du diagnostic énergétique préalable à la mise en location du logement (les étiquettes peuvent en effet évoluer à la marge suivant le diagnostiqueur) et en cas d'étiquette défavorable (G, F ou E) d'envisager sans délai des travaux d'amélioration, au besoin en sollicitant les divers dispositifs mis en place par le gouvernement *via* le site www.France-renov.gouv.fr

Deux exceptions ont toutefois été retenues au bénéfice des propriétaires de logements énergivores[2].

Ainsi les logements en copropriété pourront ne pas être concernés par ce calendrier si le propriétaire de bonne foi « *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 un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal* ».

Ecrit par Maître Rémi Benoit le 2 novembre 2023

Enfin, et sans doute au cas par cas, les logements *« 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 »*.

Au-delà de ces rares exceptions, il appartient donc aux bailleurs d'envisager au plus vite la réalisation de ces travaux de mise en conformité pour ne pas prêter le flanc à d'importantes déconvenues.

1 Décret 2023-796 du 18 août 2023, art.2
2 Article 20-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 – en vigueur au 1er janvier 2025.

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !