

1er janvier 2025 : indécence des logements classés G au DPE

Depuis le 1er janvier 2025, le niveau de performance d'un logement décent doit être compris entre la classe A et la classe F du DPE

La loi du 6 juillet 1989 prévoit 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, répondant à un niveau de performance minimal et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;
- 2° A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;
- 3° A compter du 1^{er} 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 :

1. a) A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;
2. b) A compter du 1^{er} 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.

En cas de mise sur le marché de logements économes, le locataire pourra, à compter de 2025, agir contre son bailleur. En application de l'article 20-1 de la loi de 1989, il pourra exiger les travaux de mise en conformité, c'est-à-dire la réalisation de travaux de rénovation énergétique et d'isolation. À défaut d'accord du bailleur, le juge pourra contraindre le bailleur à effectuer les travaux qui s'imposent. Il pourra également imposer une réduction du loyer et des dommages-intérêts.

Il existe cependant deux cas de figure, visés par l'article 20-1, pour lesquels le juge ne pourra ordonner la réalisation de travaux visant à permettre le respect du niveau de performance minimal :

- les logements en copropriété, si 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 ;

- 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.

A noter :

- Bien que la notion d'« interdiction de louer » soit fréquemment employée, elle n'existe toutefois pas, à proprement parler, dans le dispositif mis en place. Certes l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 oblige le bailleur à délivrer au locataire un logement décent « *répondant à un critère de performance énergétique minimal* ». Cette disposition a un caractère d'ordre public. Toutefois, aucun texte ne vient sanctionner par une interdiction la violation de cette obligation. Néanmoins, en pratique, le propriétaire d'immeubles qui passe outre se heurtera à de nombreux obstacles, et, il ne pourra pas louer dans les zones soumises à autorisation de location.

- **Ces dispositions s'appliquent sans aucun doute à la conclusion d'un nouveau contrat à compter du 1er janvier 2025 mais quid s'agissant de son application aux contrats en cours ?**
Faute de disposition transitoire indiquant que ces dispositions ne s'appliquent pas aux contrats en cours avant l'échéance du renouvellement ou de la reconduction tacite, il convient de considérer que celles-ci s'appliqueront aux baux en cours à compter du 1^{er} janvier 2025. En effet, l'obligation du bailleur de remettre au locataire un logement décent s'applique aux baux en cours (art. 41-1 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) et la jurisprudence a déjà eu l'occasion de rappeler à props du respect d'exigences normatives relatives à la chose louée, le caractère continu de l'obligation de délivrance du bailleur