

NOTES D'ACTUALITÉ :
MASTER 2 DROIT DU PATRIMOINE

Réjane Bouisse et Philippine de Lacotte

Février 2023



SOMMAIRE :

☞ La loi du 21 janvier 2021 sur le patrimoine sensoriel des campagnes françaises

P.2

☞ Le nouveau diagnostic de performance énergétique et l'obligation de réaliser un audit énergétique

P.9

☞ Les travaux réalisés par le locataire à la suite des lois du 28 décembre 2015 et du 21 août 2022

P.16

UFR de Droit, Économie et des Sciences sociales,

Université de Tours

**LOI DU 29 JANVIER 2021, LE
PATRIMOINE SENSORIEL DES
CAMPAGNES FRANÇAISES ET LA
RESPONSABILITÉ POUR TROUBLES
ANORMAUX DE VOISINAGE:**

Par Philippine de Lacotte

Au regard de certaines affaires médiatiques relatives aux nuisances sonores que peuvent produire les exploitants agricoles ou encore les animaux en milieu rural¹, une proposition de loi avait été déposée à l'Assemblée nationale par M. Pierre Morel-à-L'Huissier le 11 septembre 2019. Cette proposition visait notamment à protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises mais constituait aussi une réponse aux nombreuses actions en responsabilité pour trouble anormal de voisinage intentées.

Cette proposition de loi a donné lieu à l'adoption de la loi du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises. Elle modifie notamment le I de l'article L 110-1 du code de l'environnement.

C'est une loi courte contenant trois articles qui intègre les sons et les odeurs dans le patrimoine commun de la nation (I). Bien que motivée par de bonnes intentions, celles de diminuer le contentieux engendré afin de protéger les campagnes (II), cette loi a été beaucoup critiquée, apparaissant comme une loi symbolique qui n'apporte pas grand-chose

notamment parce que les conflits pour troubles anormaux de voisinage persistent (III). D'aucuns soulignent même que cette loi pourrait mettre en danger la responsabilité pour trouble anormal de voisinage par la volonté d'introduire cette action dans le code civil (IV).

I- Intégration des sons et odeurs dans le
patrimoine

Sons et odeurs. (Article 1) La récente loi du 29 janvier 2021 a introduit dans le code de l'environnement à l'article L 110-1, « les sons et odeurs » qui caractérisent les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins. Elle place désormais ces deux sens dans le « patrimoine commun de la nation aux côtés des paysages, de la qualité de l'air ou des êtres vivants et de la biodiversité »².

L'idée du législateur était de faire prendre conscience aux individus de la valeur et de l'importance pour l'identité des espaces naturels de ces sons et odeurs³. Les sons définis comme une sensation auditive engendrée par une onde acoustique et les odeurs comme une émanation volatile qui se dégage de quelque chose et que l'on perçoit par l'odorat⁴ font partie intégrante de l'environnement traditionnel

¹ TI Rochefort-sur-Mer, 5 septembre 2019 n° 11-19-000233 dite affaire du « coq Maurice » ; CA Bordeaux, 2 juin 2016 n° 14/02570 à propos de grenouilles.

² Site Vie publique, « Loi du 29 janvier 2021 visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises ».

³ Elisabeth Botrel, « Loi " patrimoine sensoriel des campagnes " : beaucoup de bruit pour pas grand-chose ? », Dalloz actualité, 12 février 2021.

⁴ Dictionnaire Larousse.

d'un territoire⁵ ; cela se vérifie particulièrement dans les zones rurales.

Avoir la volonté de protéger le patrimoine sensoriel est une chose louable notamment au regard du contexte climatique actuel car il devient primordial de protéger notre environnement naturel.

Toutefois, il peut être remarqué que les sons et odeurs ne sont qu'une partie de l'ensemble des sensorialités existantes ; il n'est fait aucunement mention de « l'empreinte gustative et visuelle »⁶ qui pourtant peut mériter l'application de mesures de protection au même titre que les sons et odeurs⁷. Effectivement, la question de cet oubli peut être légitimement posée puisque la volonté première du législateur était de protéger le patrimoine sensoriel donc l'ensemble des sensorialités.

Définir le patrimoine sensoriel des territoires seulement à partir des sons et des odeurs est restrictif⁸ et pourrait s'apparenter à une négligence de la part du législateur.

Patrimoine commun de la nation. Intégrer les sons et odeurs dans le patrimoine commun de la nation n'était pas le choix premier du législateur, lequel voulait créer une section à part entière consacrée au patrimoine sensoriel des campagnes françaises, ce qui a vivement été critiqué. Il a alors

abandonné cela au profit de la notion de patrimoine commun qui a suscité elle aussi de nombreux débats. En effet, le patrimoine commun de la nation est par sa nature difficile à définir ; beaucoup se sont d'ailleurs penchés sur la portée juridique de cette notion⁹. Toutefois, il faut comprendre que cette notion engendre « pour les générations présentes, la responsabilité du patrimoine commun au profit des générations futures et leur [imposerait] d'en assurer l'exploitation dans des conditions rationnelles qui permettront à celles-ci d'en tirer bénéfice »¹⁰. Par conséquent, une sorte de devoir moral nous imposerait de protéger notre patrimoine à savoir les espaces, ressources et milieux naturels ou encore les sons et odeurs ... pour les générations suivantes.

Au regard de ce qu'il vient d'être dit, il paraît donc légitime que les sons et odeurs fassent partie de notre patrimoine commun. Pourtant, il peut être aisément remarqué que les sons et odeurs faisaient déjà partie de ce patrimoine. Au moins en tant qu'accessoire, « indissociables des éléments par lesquels ils sont produits, les « sons et odeurs » sont inhérents aux éléments de la campagne » ; en effet, un oiseau ne pourrait exister sans chanter¹¹ ou un batracien sans coasser.

C'est pourquoi d'aucuns considèrent que ces sons et odeurs ont été intégrés dans le patrimoine commun de la nation uniquement dans le but de limiter le

⁵ M. Pierre-Antoine Levi, Rapport législatif n°269 (2020-2021) fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication déposé le 13 janvier 2021, « Proposition de loi visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises ».

⁶ Jean-Raphaël Pellas, « Le patrimoine sensoriel : une nouvelle catégorie du patrimoine ? », Revue du droit public n°1, page 131, 1er janvier 2022.

⁷ ibidem

⁸ ibidem

⁹ Voir par exemple, Isabelle Savarit, « Le patrimoine commun de la nation, déclaration de principe ou notion

juridique a part entière ? », Dalloz, RFDA 1998. 305 ; Cédric Groulier, « Quelle effectivité juridique pour le concept de patrimoine commun ? », AJDA 2005. 1034.

¹⁰ I. Savarit, « Le patrimoine commun de la Nation, déclaration de principe ou notion juridique à part entière, RFDA », 1998, p. 305.

¹¹ Lionel Bosc, « Le patrimoine commun de la nation troublé par le patrimoine sensoriel », Cairn, 2021/2 N° 92, p. 227 à 238.

contentieux lié aux troubles anormaux de voisinage ou encore simplement de sanctionner les atteintes au patrimoine sensoriel plutôt que pour le protéger¹².

Patrimoine sensoriel des campagnes françaises.

Lors de la première proposition de loi, l'intention était de modifier le code du patrimoine et non pas le code de l'environnement en intégrant dans la définition de patrimoine la notion de patrimoine sensoriel des campagnes françaises. Cette proposition avait reçu beaucoup de critiques ce qui est compréhensif au regard de l'imprécision de cette notion. Celle-ci a donc été écartée cependant que le terme de patrimoine sensoriel des campagnes françaises a été conservé dans le titre de cette loi ce qui est pour le moins intrigant. Faut-il y voir un entêtement des députés ?

Toujours est-il que le domaine territorial alors retenu de la loi est bien plus large que les campagnes françaises à l'origine désignées et concerne tous les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins. Or les sons et odeurs provenant des espaces ruraux se retrouvent propulsés dans les villes, ce qui semble incohérent puisqu'il faudrait alors « préciser ce que sont les espaces naturels en milieu urbain »¹³.

II-La volonté de limiter le contentieux de voisinage

¹² Lionel Bosc, « Le patrimoine commun de la nation troublé par le patrimoine sensoriel », Cairn, 2021/2 N° 92, p. 227 à 238.

¹³ Elisabeth Botrel, « Loi « patrimoine sensoriel des campagnes » : beaucoup de bruit pour pas grand-chose ? », Dalloz actualité, 12 février 2021

¹⁴ Elisabeth Botrel, op cit.

L'identité culturelle des territoires. (Article 2)

L'idée de ce deuxième article de la loi est tout d'abord de déléguer aux services régionaux de l'inventaire général du patrimoine culturel le soin d'étudier et de qualifier l'identité culturelle des territoires, autrement dit de créer un inventaire rassemblant les éléments qui constituent le patrimoine sensoriel. Cet inventaire a pour but de connaître et faire connaître la richesse des patrimoines immobilier et mobilier conservés.

L'inventaire alors établi confirmerait pour certains la volonté d'une protection du patrimoine sensorielle ainsi qu'une confirmation de vouloir utiliser la loi comme un outil pédagogique¹⁴. En effet, le but de cet inventaire serait que les personnes publiques servent de « base pour un dialogue constructif entre élus locaux et administrés »¹⁵ afin de mettre fin aux conflits toujours plus judiciairisés entre voisins.

Initialement, cet inventaire avait été confié par la proposition de loi à une commission départementale *ad hoc* et risquait alors d'entraîner de nombreuses différences de traitement entre les différents territoires. Ce changement peut alors être salué au titre de la sécurité juridique.

Le trouble anormal de voisinage. L'accroissement de la médiatisation des conflits de voisinages relatifs aux sons et odeurs rencontrés à la campagne ont suscité de vifs intérêts et controverses ; voilà ce qui a poussé le législateur à légiférer sur la question des

¹⁵ M. Pierre-Antoine Levi, Rapport législatif n°269 (2020-2021) fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication déposé le 13 janvier 2021, « Proposition de loi visant à définir et protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises »

troubles anormaux de voisinage liés aux sons et odeurs.

Les troubles anormaux de voisinage sont, pour rappel, des nuisances causées par des voisins qui excèdent les inconvénients normaux de voisinage. Cette cause de responsabilité ne nécessite pas la preuve d'une faute pour que le dommage soit réparé¹⁶. Le seul constat d'une anomalie du trouble entraîne pour son auteur l'obligation de réparer les dommages causés.

Un des principaux arguments de la motivation de cette loi était donc l'accroissement du contentieux relatif aux troubles anormaux de voisinage. Dans un but de désengorgement des tribunaux et de rapidité de résolution du conflit, cette loi se justifie alors amplement.

Toutefois, cet argumentaire se voit facilement contesté puisqu'il n'existe pas de statistiques officielles sur le nombre de troubles anormaux de voisinage¹⁷. Par conséquent, la soi-disant extension vive du nombre de contentieux relève plus d'une « impression ressentie »¹⁸ que d'une réalité, ce qui pourrait donc amener à s'interroger sur la réelle utilité de cette loi.

III-La persistance des conflits relatifs aux troubles du voisinage

¹⁶ Cass. 3^e civ., 10 janv. 1978, n° 76-11111 ; Cass. 3^e civ., 13 juill. 1994, n° 91-19250.

¹⁷ M. Pierre-Antoine Levi, op. cit.

¹⁸ Lionel Bosc, « Le patrimoine commun de la nation troublé par le patrimoine sensoriel », Cairn, 2021/2 N° 92, p. 227 à 238.

¹⁹ Lionel Bosc, « Le patrimoine commun de la nation troublé par le patrimoine sensoriel », Cairn, 2021/2 N° 92, p. 227 à 238. ; Xavier Delpech, « Patrimoine - Une loi pour protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises », Juris tourisme 2021, n°239, p.9 ; Patrimoine

Conflits persistants. Pour une partie de la doctrine¹⁹, les dispositions de la loi ne seront pas suffisantes pour protéger l'espace rural de l'action en trouble anormal de voisinage. D'une part, la loi souffre d'un manque de définition claire et précise du patrimoine rural²⁰ et d'autre part elle n'empêchera pas que les nuisances créées par les sons et odeurs en milieu rural causée par une certaine activité ou certains animaux ne soit sanctionnées. En effet, si les juges constatent que les troubles causés par des sons ou des odeurs excèdent les inconvénients normaux du voisinage, ils se devront de sanctionner la personne qui en est à l'origine, se devront de faire cesser le trouble, cette loi fait alors « Beaucoup de bruit pour pas grand-chose ? On n'en est pas loin ... »²¹.

Si la volonté du législateur était de diminuer le contentieux relatif aux troubles anormaux de voisinage causé par des sons et odeurs provenant des espaces ruraux, force est de constater que quelques mois après l'adoption de cette loi un exploitant agricole éleveur de bovins s'est vu condamner par la cour d'appel d'Amiens le 8 mars 2022 pour trouble anormal de voisinage²². La cour retient en ce qui concerne les troubles anormaux de voisinage que le projet, source de troubles, de l'exploitant n'avait pas

sensoriel : un contresens juridique et historique , Aude Denizot, Professeure à l'Université du Maine ; Membre du Themis-Um

²⁰ Lionel Bosc, « Le patrimoine commun de la nation troublé par le patrimoine sensoriel », Cairn, 2021/2 N° 92, p. 227 à 238.

²¹ Xavier Delpech, « Patrimoine - Une loi pour protéger le patrimoine sensoriel des campagnes françaises », Juris tourisme 2021, n°239, p.9.

²² CA Amiens, 1^{re} ch. Civ., 8 mars 2022 n°18/04143.

seulement pour but une remise aux normes mais également un agrandissement de sa production et que ce sont les conséquences de cette augmentation qui constituent un trouble anormal. Mais elle retient également que « La récurrence des nouvelles ou plus amples pollutions sonores et olfactives et/ou infestations d'insectes depuis l'exploitation des deux nouveaux bâtiments participe par ailleurs du caractère excessif, et donc de l'anormalité, des troubles. ». Par conséquent, un exploitant qui ne respecterait pas la réglementation en vigueur se verrait condamner pour trouble anormal de voisinage pour les sons et odeurs produits par son exploitation, ce qui paraît somme toute logique.

Un autre arrêt cette fois de la cour d'appel de Nancy rendu le 23 septembre 2021 ne retient pas dans ce cas l'existence d'un trouble anormal invoqué par le requérant qui estimait qu'un coq lui causait un « préjudice sonore infernal ». Cela montre qu'il y aura toujours des personnes pour tenter une action pour trouble anormal de voisinage relatif aux bruits et odeurs des animaux de la campagne mais que les juges n'y feront pas droit si le caractère anormal n'est pas caractérisé. Et en effet, comme l'affirment à juste titre les juges de la cour d'appel dans l'affaire de l'éleveur de bovins « il n'appartient pas à la cour de dire si par principe les habitants des zones rurales doivent supporter toutes les conséquences, y compris les plus dommageables, des exploitations agricoles à raison même de ce qu'ils ont fait le choix de résider en zone rurale. »²³.

Une autre affaire a été très médiatisée celle de « Pitikok », un coq qui a eu le malheur de chanter un peu trop. Le voisin des propriétaires du coq avait assigné ces derniers pour trouble anormal de voisinage devant le tribunal de Tarbes et demandait des dommages et intérêts. Toutefois, en juillet 2022, le demandeur a renoncé au procès en se désistant de son action. On peut se demander si l'adoption de la loi n'a pas eu une influence sur cette décision.

IV-L'insuffisance du rapport remis par le gouvernement sur la notion d'anormalité du trouble

Remise d'un rapport par le gouvernement.

(Article 3)

1) Les critères d'anormalité du trouble. Dans un délai de 6 mois à compter de la promulgation de la loi, le gouvernement devait rendre un rapport qui examinerait d'une part la possibilité d'introduire dans le code civil la responsabilité pour trouble anormal de voisinage et d'autre part une étude des critères d'appréciation de l'anormalité de ce trouble.

La remise de ce rapport a suscité encore une fois beaucoup de critiques. Pour certains, cette remise est superflue : « le projet de réforme de la responsabilité civile de la Chancellerie du 13 mars 2017 prévoit déjà un article 1244 relatif aux troubles anormaux de voisinage, de sorte qu'un tel rapport apparaît superflu, d'autant plus que le Sénat a déjà déposé il y a peu une proposition de loi portant réforme de la

²³ Ibidem.

responsabilité civile »²⁴, « il est consternant que cet article 3 piétine ainsi effrontément le projet de loi de la Chancellerie de réforme de la responsabilité civile »²⁵. Il démontre également pour d'autres, une inefficacité du patrimoine sensoriel : « ce dernier article vient enterrer toute utilité et efficacité du texte »²⁶. Cependant, pour d'autres auteurs, cela fait écho à la proposition de loi relative à la réforme de responsabilité civile²⁷ : « Le rapport demandé au gouvernement doit éclairer le Parlement dans le cadre des débats concernant la réforme de la responsabilité civile »²⁸.

Par ailleurs, l'étude des critères d'appréciation du trouble a éveillé beaucoup de doutes et d'appréhension. Certes, en raison de la casuistique de la responsabilité pour trouble anormal de voisinage, il peut en effet être bénéfique d'intégrer dans le code civil ce régime notamment dans un but de sécurité juridique. Toutefois intégrer des critères d'appréciation de l'anormalité, c'est-à-dire établir ce qui sera considéré comme normal et ce qui sera considéré comme anormal, « risque de figer et de perdre la malléabilité de ce cas de responsabilité »²⁹. De plus, c'est « ajouter de l'inutile au superflu » puisque les juges « s'évertuent à qualifier et motiver cette anormalité »³⁰. Il est en effet établi que la reconnaissance d'un trouble anormal de voisinage par les juges se fait *in concreto*. Par conséquent, « il ne

semble pas davantage nécessaire de préciser la manière dont les circonstances de temps et de lieu, en particulier l'environnement rural peuvent être pris en considération pour favoriser le vivre ensemble dans les territoires ruraux, comme le prévoit l'article 3 de cette loi »³¹.

De fait, il est difficile de voir l'intérêt d'une telle demande au gouvernement.

2) L'environnement comme nouvelle exception.

Le gouvernement doit étudier les critères d'anormalité du trouble notamment au regard de l'environnement, une précision qui est étonnante étant donné qu'au regard de la jurisprudence, la prise en considération de l'environnement est un critère que les juges prennent systématiquement en considération et cela depuis toujours³².

En effet, comme le rappellent souvent les auteurs, « L'anormalité du trouble, qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, dépend de son environnement ; elle est contextualisée par l'espace urbain, rural, résidentiel ou industriel, dans lequel précisément le trouble invoqué a lieu »³³. C'est pourquoi cette précision de l'environnement paraît futile voire provocatrice à l'égard des juges.

Par ailleurs, pour certains auteurs, comme Elisabeth Botrel, il faudrait voir dans cette mention à l'environnement une possible nouvelle exception à la

²⁴ Lionel Bosc, op. cit., p. 227 à 238.

²⁵ Patrimoine sensoriel : un contresens juridique et historique, Aude Denizot, Professeure à l'Université du Maine ; Membre du Themis-Um

²⁶ Lionel Bosc, op. cit., p. 227 à 238.

²⁷ Jean-Raphaël Pellas, « Le patrimoine sensoriel : une nouvelle catégorie du patrimoine ? », Revue du droit public n°1, page 131, 1er janvier 2022.

²⁸ Elisabeth Botrel, « Loi « patrimoine sensoriel des campagnes » : beaucoup de bruit pour pas grand-chose ? », Dalloz actualité, 12 février 2021

²⁹ Ibidem.

³⁰ Lionel Bosc, « Le patrimoine commun de la nation troublé par le patrimoine sensoriel », Cairn, 2021/2 N° 92, p. 227 à 238.

³¹ Valérie Lasserre, « Les troubles anormaux du voisinage », Cairn, Archives de philosophie du droit, 2021/1, Tome 63, p. 369 à 391.

³² Patrimoine sensoriel : un contresens juridique et historique, Aude Denizot, Professeure à l'Université du Maine ; Membre du Themis-Um

³³ Valérie Lasserre, op. cit., p. 369 à 391.

mise en œuvre de l'action en responsabilité pour trouble anormal de voisinage³⁴, c'est-à-dire que l'environnement viendrait pousser les juges du fonds à rejeter la demande de cette action.

Or que faut-il entendre par le terme environnement ? Est-ce comme sa définition l'indique ce qui nous entoure ou sont-ce les éléments de la nature ? Le choix de ce dernier rendrait alors plus difficile la caractérisation d'un trouble anormal lorsque cela provient d'un élément naturel. De plus, la création de

cette exception serait sans intérêt étant donné que les juges appliquent déjà une exception d'antériorité au regard de l'activité qui génère un trouble de voisinage³⁵. En effet, lorsque l'activité qui cause un trouble était déjà présente lorsqu'un voisin achète par exemple une maison à côté et que l'activité est exercée en conformité avec les règles en vigueur, les juges ont alors pu parfois rejeter la caractérisation d'un trouble anormal de voisinage³⁶.

³⁴ Elisabeth Botrel, « Loi « patrimoine sensoriel des campagnes » : beaucoup de bruit pour pas grand-chose ? », Dalloz actualité, 12 février 2021

³⁵ Ibidem, « Faut-il voir une distinction entre les troubles provenant de la nature et ceux provenant d'une activité humaine. Or dans ce cas la mise en oeuvre serait

compliquée puisque les éléments naturels sont plus ou moins directement sous l'influence humaine. ».

³⁶ Par exemple : Civ. 2^e, 13 janv. 2005, n^o 04-12.623 sur le respect de l'antériorité du trouble ; Civ. 2^e, 14 juin 2018, n^o 17-19.301 sur le respect de la réglementation

LE NOUVEAU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET L'OBLIGATION DE RÉALISATION D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE :

Par *Philippine de Lacotte*

L'environnement et notamment l'enjeu climatique sont des thèmes au cœur de l'actualité et c'est pourquoi les politiques publiques ont pour objectif de rénover le parc immobilier.

Le diagnostic de performance énergétique est un dispositif qui a été mis en place par une loi du 9 décembre 2004, modifiée à de nombreuses reprises. Elle a pour but de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et notamment de limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. Face à l'urgence climatique et face aux nombreux logements dits « passoires thermiques », une grande réforme devait être faite.

L'une des initiatives a été d'opérer une refonte du diagnostic de performance énergétique par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018. Puis cet objectif a été poursuivi par la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 et enfin par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021. Ces lois ont donné lieu à l'adoption de plusieurs décrets et arrêtés (I).

Parmi la refonte du DPE, il a notamment été instauré par la loi climat et résilience l'obligation de réaliser un audit énergétique afin de lutter contre les logements « passoires énergétiques ». Toutefois, les dates des objectifs fixés par cette loi ne cessent d'être

reportés au risque de mettre en péril les objectifs devant être atteints (II).

I-LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Définition DPE. Codifié à l'article L 134-1 et suiv. et R 134-1 et suiv. du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique permet d'informer sur la performance énergétique d'un logement ou de façon plus générale d'un bâtiment à usage d'habitation en classant les bâtiments dans une fourchette d'étiquettes allant de la lettre A à G. Les bâtiments classés en A étant les bâtiments les plus vertueux en termes de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Et a contrario, les bâtiments classés en G sont ceux les plus néfastes pour l'environnement ; ils consomment beaucoup d'énergie et émettent beaucoup de gaz à effet de serre. Ce sont ces types de bâtiments dont le gouvernement veut s'occuper en premier et il n'hésitera donc plus à terme, à interdire aux propriétaires de ces bâtiments de les louer et à rendre ce DPE obligatoire lors de leur vente.

Ce diagnostic permet également une meilleure information des bailleurs et des acquéreurs de ce type de bâtiment.

Domaine d'application. Les bâtiments concernés par le diagnostic de performance énergétique sont tous les bâtiments ou parties de bâtiment à usage

d'habitation que ce soit à usage individuel ou collectif.

La réalisation de ce DPE est obligatoire depuis le 1er novembre 2006 lors de la vente d'un logement ou d'un bâtiment. Il doit être inséré à l'avant-contrat de vente et il est également obligatoire pour la location d'un logement depuis le 1er juillet 2007 et doit être inséré dans le contrat de bail.

Opposabilité. Une des grandes innovations de la loi ELAN de 2018 a été de rendre opposable le DPE. Cela signifie que depuis le 1er janvier 2021, ce dernier n'est plus simplement une information sur la performance énergétique du logement qui sera donnée au locataire ou au futur acquéreur mais une véritable source de responsabilité. L'acquéreur ou le locataire peut donc opposer au propriétaire du logement le DPE et donc engager sa responsabilité contractuelle. Le DPE trouve alors une place juridique équivalente aux autres diagnostics existants comme ceux relatifs à la présence de plomb, d'amiante ou encore à l'état des installations électriques. Lorsque les acquéreurs auront un doute sur la validité du DPE, ces derniers pourront en faire réaliser un autre et en cas de discordance entre les résultats, ils auront la faculté d'engager la responsabilité du propriétaire et ainsi obtenir soit une indemnisation, soit forcer le propriétaire à réaliser des travaux afin de rénover énergétiquement le logement³⁷.

³⁷ Thibaut Geib et Anaïs Lelièvre, « Refonte du diagnostic de performance énergétique au 1^{er} juillet 2021 », AJDI 2021 p.645.

³⁸ Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code

Diagnostiqueurs. Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur qui est un professionnel dont la certification, obligatoire depuis le 1er novembre 2007³⁸, permet de vérifier ses compétences. Ce professionnel doit notamment respecter certaines règles comme l'impartialité ou l'indépendance et doit par ailleurs souscrire une assurance de responsabilité professionnelle. Si ce dernier fixe un diagnostic qui se révèle faux ou du moins erroné, le diagnostiqueur peut voir sa responsabilité engagée par son donneur d'ordre c'est-à-dire le propriétaire vendeur ou bailleur.

Durée de validité. Le DPE, une fois établi, sera valable pendant 10 ans. Toutefois, pour les DPE qui ont été établis avant le 1er juillet 2021, c'est-à-dire avec l'ancienne méthode, leur durée de validité a été réduite afin de limiter la cohabitation de deux méthodes différentes.

De fait, les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022 et les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.³⁹ Par conséquent, ces DPE qui auparavant avaient une durée de 10 ans se voient réduits de façon conséquente.

Affichage dans les annonces immobilières.

Depuis sa création, le résultat du DPE donc son classement dans une étiquette allant de A à G devait être affiché sur les annonces immobilières de la mise en vente ou de la mise en location du logement.

de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

³⁹ Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique.

Désormais, à compter du 1er janvier 2022, l'annonce immobilière doit également mentionner de façon explicite, une évaluation énergétique théorique du logement aussi appelé étiquette « énergie et climat ».

Nouvelle méthode de calcul. L'ancienne méthode de calcul du DPE, quelque peu douteuse dans sa fiabilité, consistait à utiliser pour les logements construits avant 1948, la méthode « sur facture ». Mais, pour ceux construits après cette date, c'est la méthode « 3CL », qui est aujourd'hui exclusivement utilisée.⁴⁰

Désormais avec la méthode « 3CL-DPE 2021 », de nouveaux critères ont été intégrés dans la méthode de calcul du DPE comme la prise en compte de la « consommation liée au fonctionnement des auxiliaires de ventilation, de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage » ou encore de nouvelles valeurs comme un nouvel indicateur qualitatif pour l'évaluation du confort d'été, une nouvelle par défaut du coefficient de transmission thermique du mur⁴¹. Toutefois, il a été constaté que la mise en application de ce DPE conduisait à une augmentation des logements classés par une étiquette F et G notamment pour les bâtiments construits avant 1975. Par conséquent, deux nouvelles modalités ont été intégrés afin de remédier à ce problème. Tout d'abord, la possibilité d'une observation indirecte par le diagnostiqueur, qui devrait permettre de « valoriser son expertise technique, via la réalisation de tests, mesures ou recherches attestant indirectement une

donnée (mesures de température, d'épaisseur de mur, etc.) ». D'autre part, la possibilité d'utiliser des données de l'enveloppe d'un ancien DPE neuf, c'est à dire réutiliser les données qui avaient déjà été rentrées lors de l'évaluation d'un bâtiment qui était alors neuf afin d'éviter de se servir des valeurs par défaut qui faussent donc la réalisation du DPE pour certains bâtiments.⁴²

Application au bail. Lors de la location d'un logement, le bailleur doit annexer dans le contrat de location différents documents qui forment le dossier de diagnostic technique (DDT) dans lequel se trouve notamment le DPE qui doit être tenu à la disposition de tout locataire candidat⁴³.

Par ailleurs, désormais depuis le 24 août 2022, les logements qui seront classés par une étiquette F ou G entraîneront une impossibilité pour leur propriétaire d'augmenter, de réviser, majorer ou réévaluer le loyer.

Également, pour les logements, cette fois classés en E, F ou G, ceux-ci ne seront plus considérés comme décents au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1986 : les logements classés E à compter du 1er janvier 2034, les logements F à compter du 1er janvier 2028 et les logements G à compter du 1er janvier 2025. Cela signifie qu'il sera impossible pour les propriétaires de ces logements de les louer à un locataire et dans le cas où le propriétaire ne s'y astreindrait pas, le locataire pourra alors contraindre

⁴⁰ Pour en savoir plus : Refonte du diagnostic de performance énergétique au 1^{er} juillet 2021, paragraphe Harmonisation de la méthode de calcul pour tous les logements existants.

⁴¹ Pour en savoir plus : Notice explicative de l'arrêté du 8 octobre modifiant la méthode de calcul et les modalités

d'établissement du diagnostic de performance énergétique.

⁴² Ibidem.

⁴³ Article 3-3 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.

ce dernier à réaliser des travaux afin de rendre le logement décent ou encore à demander une réduction du montant du loyer.

II-L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE ET SON REPORT INTEMPESTIF

Définition. « L'audit énergétique formule des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement concerné. Il présente au moins deux scénarios de travaux à réaliser en plusieurs étapes ou en une seule pour faire passer les logements F ou G en classe C, (ou classe B pour les logements classés E ou D avant travaux). Sauf contrainte particulière, la première étape doit faire gagner au moins une classe, et atteindre au minimum la classe E. »⁴⁴. C'est la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, dite « loi climat et résilience » qui a mis en place cette obligation.

De fait, cet audit énergétique devra présenter un état des lieux général du bien, une proposition de travaux permettant la rénovation énergétique, une estimation du coût des travaux et une estimation du gain d'économie d'énergie⁴⁵.

Rénovation énergétique performante. Cet audit est destiné à proposer des travaux permettant l'amélioration énergétique du bâtiment en question afin de permettre d'atteindre une rénovation

énergétique performante. Définie à l'article 155 de la loi climat et résilience, la rénovation sera dite performante si le bâtiment se retrouve classé après travaux dans une classe A ou B ou alors, si en raison des contraintes que présentent le bâtiment, atteindre la classe A ou B est impossible mais que les travaux ont permis de faire prendre deux classes au bâtiment. Enfin pour les bâtiments classés F ou G - les plus énergivores - ils doivent avoir atteint au minimum la classe C. Il faut en outre que « six postes de travaux de rénovation énergétique » aient été étudiés : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Obligation. La réalisation de cet audit énergétique constitue désormais une obligation lors de la mise en vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété qui sera classé par le DPE en D, E, F et G et cela à des échéances différentes. Pour les logements classés par une étiquette F ou G la loi climat et résilience prévoyait une entrée en vigueur le 1er septembre 2022, pour les logements classés en E à compter du 1er janvier 2025 et enfin pour les logements classés D à compter du 1er janvier 2034. Cet audit est à l'initiative du propriétaire vendeur et à ses frais. Il doit être remis au potentiel acquéreur

⁴⁴ Site internet de l'administration française, « L'audit énergétique obligatoire reporté en avril 2023 : ce qu'il contient et qui peut le réaliser », Publié le 23 août 2022.

⁴⁵ Site internet du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition

énergétique, Questions-réponses sur l'audit énergétique réglementaire, Le Jeudi 17 novembre 2022.

lors de la première visite du logement et cette remise peut être faite par tous moyens⁴⁶.

Cette nouvelle obligation est bienvenue puisqu'elle pourra permettre au futur propriétaire d'acheter en toute connaissance de cause de l'état réel du logement et du coût des travaux de rénovation énergétique qu'il pourrait être amené à réaliser. En revanche, le but étant de rénover énergétiquement les logements les plus énergivores, « cette réforme n'aura un réel effet que si le diagnostic déclenche effectivement des travaux d'efficacité énergétique »⁴⁷.

Professionnel de l'audit. L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel devant présenter certaines garanties de compétence et ne doit avoir aucun lien qui pourrait porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis à vis du propriétaire ou du mandataire. Ce dernier devra également souscrire une assurance professionnelle. Ce professionnel peut être un bureau d'études, une entreprise certifiée « RGE offre globale », des sociétés d'architectures et enfin des diagnostiqueurs immobiliers certifiés.

Toutefois, pour certains, ces professionnels ne sont en réalité pas assez qualifiés puisqu'aucun diplôme spécifique n'est nécessaire pour exercer cette profession.

Durée validité. Cet audit énergétique aura une durée de validité de 5 ans et pendant toute cette

durée, le professionnel qui a réalisé l'audit doit le tenir à disposition des propriétaires successifs⁴⁸.

Reports. La mise en place de cet audit énergétique obligatoire lors de la vente d'un logement collectif en monopropriété ou d'un logement individuel classé en F ou G devait être effective à compter du 1er janvier 2022. Puis, face aux nombreuses contestations des professionnels, cette mesure a été reportée par décret au 1er septembre 2022. Enfin cet été, coup de théâtre, l'audit énergétique se voit une nouvelle fois reporté par un décret du 9 août 2022 et reporte la mise en place de la mesure au 1er avril 2023.

Cause. Le premier report résulte d'une demande groupée des professionnels concernés par l'audit énergétique qui estimaient ne pas être prêts pour la date initialement prévue. En effet, compte tenu de l'ampleur du travail qui va devoir être accompli, il semble évident qu'appliquer l'obligation de réaliser cet audit seulement quelques mois après la loi qui l'a institué était infaisable. Pour ces mêmes raisons, l'audit énergétique a été une deuxième fois reporté, « Ce report technique est indispensable compte tenu du manque d'entreprises et de personnels qualifiés pour établir l'ensemble des audits énergétiques qui seront nécessaires »⁴⁹ a expliqué Monsieur Klein, ministre du logement. Toutefois, pour certains professionnels, ce retard résulterait de l'État qui n'aurait pas envoyé à temps les documents

⁴⁶ Article 158 de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 codifié à l'article L 271-4 CCH.

⁴⁷ Thibaut Geib et Anaïs Lelièvre, *Op. cit.*, p.645.

⁴⁸ Article 2, Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique

⁴⁹ Le Monde, « Passoires thermiques : l'entrée en vigueur de l'audit obligatoire de nouveau reportée, le 3 août 2022.

nécessaires à la réalisation de l'audit⁵⁰. Il appartient donc à l'État de mettre rapidement en œuvre tout ce qui est nécessaire pour mener à bien cette rénovation énergétique du parc de logement.

Conséquences. La loi climat et résilience du 22 août 2021 a posé des exigences très claires, à savoir une interdiction d'augmenter les loyers pour les baux d'habitation conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 25 août 2022 pour les logements qui auront été classés par une étiquette F ou G.

Également, la notion de décence intégrera un critère de performance énergétique : de fait, les logements classés par une étiquette G ne seront plus considérés comme des logements décents à compter du 1er janvier 2025, ceux classés par une étiquette F à compter du 1er janvier 2028 et ceux classés E à compter du 1er janvier 2034.

Enfin, la loi pose aussi l'exigence de l'obligation d'annexer au dossier de vente un audit énergétique pour les logements classés D, E, F, G (voir supra : « Obligation »).

De fait, si l'obligation de réaliser un audit énergétique est sans cesse repoussée de facto, cela va repousser l'éventuelle rénovation énergétique que pourraient faire les propriétaires et donc laisser très peu de temps aux propriétaires pour rendre leur logement conforme à la nouvelle réglementation. Beaucoup vont alors voir leur logement devenir indécemment et se verront dans l'incapacité de pouvoir louer leur bien au regard des échéances de la loi climat et résilience.

Certains professionnels estiment qu'il y aura forcément du retard dans ce qui a été établi bien que pour le ministre du logement « Il est hors de question que [ce calendrier] soit remis en cause, car rénover les logements c'est bon pour la planète, pour la souveraineté énergétique et pour le pouvoir d'achat⁵¹ ».

⁵⁰ « Plusieurs fédérations d'acteurs du secteur du diagnostic énergétique se sont félicitées de cette décision, qu'elles avaient demandée au gouvernement, mais insistent sur la responsabilité de l'État dans ce report. « *Ce sont les services de l'État qui n'ont pas envoyé l'ensemble des documents nécessaires* », indique à l'Agence France-Presse Stéphane Prouzeau, vice-président de la Fédération

interprofessionnelle du diagnostic immobilier. « *Les outils n'étaient pas disponibles* », renchérit Thierry Marchand, l'un des administrateurs de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la Fédération nationale de l'immobilier (CDI-FNAIM) » Le Monde, ibidem.

⁵¹ Le Monde, « Passoires thermiques : l'entrée en vigueur de l'audit obligatoire de nouveau reportée », 3 août 2022.

LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE A LA SUITE DES LOIS DU 28 DECEMBRE 2015 ET DU 21 AOUT 2022

Par Réjane Bouisse

Les lois du 28 décembre 2015 et du 21 août 2022 sont venues poser un régime dérogatoire aux travaux de transformation réalisés par le locataire.

L'état des lieux est la photographie du bien tel qu'il est quand le locataire en prend possession. Le bailleur doit se voir restituer le bien en l'état, comme indiqué sur l'état de lieux d'entrée du locataire. C'est ce que dispose l'article 1730 du code civil.

Le locataire a une obligation de restitution à la fin du contrat de bail. Le propriétaire doit être en mesure de reprendre possession des lieux. Cela va au-delà de

la simple libération. Le bailleur est alors « le créancier d'une obligation de remise en état des lieux loués »⁵². Le code civil pose une présomption de bien donné en bon état, en faveur du bailleur, mais la loi du 6 juillet 1989 qui régit le régime des baux d'habitation, fait perdre cette présomption en cas de défaut d'état des lieux à l'entrée du locataire⁵³.

L'état des lieux permet, au-delà d'éventuelles dégradations ou défaut d'entretien locatif, d'établir si le locataire a procédé à des changements d'agencement.

L'article 7 de cette loi, dresse l'ensemble des obligations auxquelles le preneur est tenu, et notamment l'alinéa 7f, « ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire ne puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. »

La version de ce texte, toujours en vigueur, s'est vu adjoindre deux exceptions à l'interdiction de principe de travaux par le locataire ; la première résulte de la loi du 28 décembre 2015 visant à « l'adaptation de la société au vieillissement de la population et pour pallier les pertes d'autonomies des personnes âgées

⁵² Civ. 3^e, 30 nov. 2017, n° 16-23.498, publié au Bull. ; D. 2017. 2479.

⁵³ Art. 3-2, loi du 6 juillet 1989.

ou en situation de handicap »⁵⁴, afin de permettre des maintiens à domicile le plus longtemps possible.

Une seconde résulte de la loi du 22 août 2021, dite « climat et résilience »⁵⁵ pour les travaux visant les rénovations énergétiques.

Il faut donc s'attarder sur les travaux concernés par ce régime dérogatoire (1). Ce texte modifié indique au locataire la marche à suivre pour solliciter l'accord du bailleur, afin de ne pas se voir contraint à une remise en état du logement à son départ. Mais il reste muet sur les conséquences de refus de ce dernier (2).

1- Les travaux visés par le régime dérogatoire

Les lois du 28 décembre 2015 et du 22 août 2021 ont la volonté d'associer le logement aux transformations de la société.

En premier lieu, la loi précédemment évoquée du 28 décembre 2015, vise à anticiper les « conséquences du vieillissement de la population sur la vie sociale »⁵⁶. Elle prend appui sur trois piliers :

- « Anticiper pour prévenir la perte d'autonomie ».
- « Adapter les politiques publiques ». La priorité est donnée au maintien à domicile en passant au premier chef par l'adaptation des logements.
- « Améliorer la prise en charge des personnes en perte d'autonomie ».

Cette loi est venue modifier l'article 7 alinéa f de la loi du 6 juillet 1989, pour créer une exception au principe d'interdiction qui est faite au locataire de procéder à des transformations dans le logement qu'il occupe.

Ainsi, « des travaux d'**adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** peuvent être réalisés **aux frais du locataire**. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'État⁵⁷».

« La liste limitative des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, mentionnés au f de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comprend,

- les travaux suivants :
- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
 - modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
 - création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
 - installation ou adaptation de systèmes de

⁵⁴ LOI n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, art 16.

⁵⁵ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, art 163.

⁵⁶ Adaptation de la société au vieillissement, dépendance | vie-publique.fr

⁵⁷ Article 1 du Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire.

commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ; installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ; installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte. »

Il est donc permis aux locataires ayant des problématiques de handicap ou de perte d'autonomie, d'effectuer, à leurs frais, un certain nombre de travaux d'adaptations nécessaires à leur maintien dans le logement.

En second lieu, la loi « climat et résilience » marque un tournant quant à la place des questions environnementales puisqu'elle prend en considération un bon nombre des préoccupations économiques à l'aune de leurs impacts sur le climat.

Le logement doit de nouveau s'adapter, cette fois-ci pour faire face aux enjeux climatiques. Le législateur permet alors au locataire, à tous les locataires, d'entreprendre des travaux permettant de réduire l'impact Carbone de leur habitation.

Cette loi vient étendre le champ des exceptions de l'interdiction qui est par principe faite aux locataires de transformer les locaux.

Les travaux autorisés sont également fixés par décret⁵⁸.

« La liste limitative des travaux de rénovation énergétique, mentionnés au f de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, comprend, lorsqu'ils constituent des travaux de transformation, les

travaux suivants :

- isolation des planchers bas ;
- isolation des combles et des plafonds de combles ;
- remplacement des menuiseries extérieures ;
- protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- installation ou remplacement d'un système de ventilation ;
- installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions fixées par l'arrêté mentionné au premier alinéa de l'article R. 173-3 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les logements loués se situent dans un immeuble collectif, sont exclus de cette liste les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement commun. Sont également exclus de cette liste les travaux affectant la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou soumis à formalité au titre du livre IV du code de l'urbanisme. »

Mais la réalisation de ces travaux est conditionnée à une marche à suivre.

2- L'autorisation du bailleur

Le principe veut qu'un bailleur « ne puisse s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement »⁵⁹.

⁵⁸ Article 1 du Décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 relatif aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

⁵⁹ Article 6 d de la loi du 6 juillet 1989.

En revanche, les travaux constituant une transformation du logement doivent faire l'objet d'un accord écrit du bailleur, à défaut une remise en état des lieux, aux frais du locataire, pourra être exigé par le bailleur.

Pour les deux exceptions étudiées, le texte⁶⁰ dispose que la demande d'autorisation des travaux doit être formée par écrit au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'autorisation pourra prendre la forme d'un accord exprès. Toutefois, le texte ajoute que l'absence de réponse du bailleur dans un délai de deux mois vaut décision d'acceptation du bailleur. Exception au principe selon lequel le silence ne vaut pas acceptation, le régime déroge par ailleurs à la condition d'un accord écrit posés pour les autres travaux⁶¹.

Aucune interdiction formelle n'est faite au propriétaire des lieux de s'opposer à la demande de travaux. Le refus de ce dernier est donc possible. Il semble en conséquence que l'urgence qui s'impose à notre société en matière d'adaptations et d'améliorations du lieu de vie d'une personne en situation de dépendance du fait de son âge ou de son handicap ne concerne pas les propriétaires bailleurs. Il en va de même de l'urgence climatique et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Néanmoins, les propriétaires de certaines catégories de biens n'auraient aucun intérêt à s'opposer à une telle demande, car la loi « climat et résilience » est

venue modifier un certain nombre de dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Entre autres, elle est venue rendre opposable juridiquement le D.P.E.⁶² dont le rôle n'était auparavant qu'informatif.

Les logements qui sont désormais classés F ou G se voient sanctionnés par un gel des loyers⁶³, de sorte que les propriétaires ne pourront plus procéder à une augmentation de loyer, et cela, même en présence d'une clause d'indexation dans le bail⁶⁴.

Double peine, les logements classés G seront interdits à la location à compter de l'année 2025, et 2034 pour ceux classés F. Un propriétaire bailleur n'a donc aucun intérêt à opposer un refus à une demande de travaux faite par un locataire, dont l'objet est de permettre une remise en conformité des biens au regard des nouveaux textes.

Quid en ce cas du sort des clauses d'indexation contenues dans un contrat de bail si le bien redevient décent, au regard des critères du D.P.E., alors que c'est le locataire qui aura lui-même réalisé, à ses frais, les travaux ?

Le locataire qui en fait la demande a tout intérêt à adjoindre une requête d'engagement du bailleur à maintenir paralysée la clause d'indexation durant toute durée du bail.

Mais le locataire a-t-il intérêt à prendre à sa charge de tels travaux ?

⁶⁰ Article 7f e la loi du 6 juillet 1989.

⁶¹ La loi du 22 août 2021 est venue raccourcir le délai, de 4 mois à 2 mois, qui avait été préalablement posé par la loi du 28 décembre 2015.

⁶² Diagnostic de Puissance Énergétique.

⁶³ Article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989, modifié par l'article 159 3° c) de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et

renforcement de la résilience face à ses effets (1) : Chapitre Ier : Rénover les bâtiments (Articles 148 à 180)

⁶⁴ Article 17-1 III de la loi du 6 juillet 1989, modifié par l'article 159 2° de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (1) : Chapitre Ier : Rénover les bâtiments (Articles 148 à 180).

Les logements F et G, du fait de leur classement, tombent dans la catégorie des biens indécents permettant au locataire de saisir le juge pour que soient ordonnés « la réalisation des travaux nécessaires »⁶⁵.

De même, les bailleurs des logements classés F et G sont également sanctionnés par la modification de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Ce dernier ne permet plus au bailleur qui réalise des travaux d'amélioration énergétique, dans le logement loué, de faire contribuer son locataire à hauteur de « la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée » sur une durée maximum de 15 ans pourvu que l'économie bénéficie effectivement au locataire.

Cet article exclut les logements classés F et G en disposant que seuls les propriétaires des logements classés A à E sont autorisés à le faire.

Le bailleur n'a donc aucun intérêt à refuser la réalisation de travaux d'amélioration à l'initiative du locataire. Le locataire n'a pas non plus un grand intérêt à les prendre à sa charge puisque pour les logements F et G devenus indécents, le juge pourra ordonner les travaux à la charge du bailleur.

Ces modifications peuvent cependant laisser entrevoir une opportunité de négociation entre le preneur et le bailleur.

En effet, le bailleur et le preneur ont un intérêt commun à ce que le bien soit conforme. Le bailleur vis-à-vis de la récente législation et le preneur pour

son confort quotidien et la diminution de ses factures énergétiques⁶⁶.

Les deux parties pourraient donc s'entendre pour que le locataire fasse réaliser les travaux de rénovation énergétique à ses frais moyennant une contrepartie financière, par une réduction de loyer et un engagement de maintien de ce loyer durant une période calculée et déterminée. Ceci permettrait de neutraliser les nouveaux effets de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 et à terme pour le bailleur de récupérer un bien conforme aux nouveaux critères. Le locataire quant à lui jouira d'un bien plus confortable et moins coûteux en termes de facture énergétique et les travaux seront plus vite réalisés qu'en passant par une procédure judiciaire.

Il est toutefois difficilement concevable qu'un locataire se lance dans des travaux onéreux, quand bien même des économies seraient réalisées sur la durée. Un tel investissement n'est envisageable que pour la location stable et de longue durée. Un locataire qui ne se projette pas sur une longue période, prendra-t-il le risque d'investir dans un bien qui ne lui appartient pas ? D'autant que les coûts de tels travaux ne sont pas des moindres⁶⁷.

Des aides sont mises à la disposition des propriétaires et des locataires⁶⁸, mais seront-elles suffisantes pour inciter le locataire ?

Il est d'ailleurs possible qu'à chaque demande écrite, le propriétaire s'oppose aux travaux.

⁶⁵ Loi « climat et résilience » : principales dispositions relatives aux baux d'habitation, Camille Dreveau, Dalloz actualité, 10 septembre 2021.

⁶⁶ [1 - Rénovation : quel impact sur ma facture d'énergie ? \(hellowatt.fr\)](#).

⁶⁷ [Prix d'une rénovation énergétique - Travaux.com](#) « Le coût des travaux de **rénovation énergétique** d'une

maison reste en moyenne comprise entre 200 et 450 euros du mètre carré, mais le montant final dépendra grandement du niveau de rénovation et des moyens mis en œuvre ».

⁶⁸ [Quelles aides peut-on toucher pour réaliser des travaux dans son logement ? | Service-public.fr](#)

Alors, on peut s'interroger sur la pertinence et la portée de cette disposition qui sera mineure en termes d'efficacité, mais propice à conduire de nouveaux conflits devant les juges.

La loi a également négligé de considérer l'existence de dispositions antérieures qui complexifient la mise en œuvre de ces travaux. En effet, la sobriété énergétique tient essentiellement à l'isolation des bâtiments. C'est pour cela que l'article L.173-1 du code de la construction et de l'habitation⁶⁹ impose que lorsque sont réalisés des « travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture sur des bâtiments existants, des travaux d'isolation thermique **sont** réalisés ». La non-réalisation de ces travaux d'isolation doit être justifiée par une impossibilité technique et juridique, ou une « disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients ».

Depuis la création de cet article, le ministère de l'Écologie a considéré que 7 millions de logements demeurent mal isolés⁷⁰.

La loi du 21 août 2022 venant au soutien des dispositions précédentes, en renforçant les impératifs de nature écologique et énergétique, laisse perdurer une contrainte majeure, tant pour les propriétaires bailleurs que les preneurs de logements collectifs.

Effectivement, les travaux ne peuvent être réalisés que sur la partie privative⁷¹ mais les travaux d'isolation des bâtiments, nécessaires à l'effectivité de la rénovation énergétique, ne peuvent quant à eux avoir lieu qu'avec l'accord de la copropriété et sous son égide⁷².

⁶⁹ Créé par l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020.

⁷⁰ Rénovation des bâtiments | Ministères Écologie Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr).

Preneur et bailleur ne peuvent donc pas s'affranchir de la majorité des voix de tous les propriétaires, de sorte que la procédure est en soi, avec la contrainte économique que ces travaux représentent, une solide et persistante entrave à la réalisation des objectifs.

⁷¹ Article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁷² Article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.