

Reconduction du bail

mardi 18 avril 2023

@cni59-non commercial



Depuis le début de l'année, un logement est qualifié d'énergétiquement décent et peut être proposé à la location s'il n'est pas classé G +. Mais qu'en est-il en cas de reconduction tacite d'un bail ? Une question ministérielle apporte des éléments de réponse.

Depuis le 1er janvier 2023, aucun bailleur ne peut espérer louer une passoire thermique légalement. Ainsi, dès lors que la consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE) excède 450 kWh par mètre carré et par an, soit un logement étiqueté G +, le bien est interdit à la location. Le propriétaire est tenu par la loi de montrer patte blanche en fournissant un DPE valide respectant ce seuil. Mais en cas de reconduction tacite, le locataire est-il en droit d'exiger un tel document ? C'est la question qu'a posée la députée Annaïg Le Meur en fin d'année dernière et à laquelle le gouvernement vient de répondre... par l'affirmative (Rép. min. no 2902, JOAN Q du 28/03/2023, p. 2934).

LOCATAIRES, EXIGEZ UN DPE

Le ministère de la Transition écologique rappelle qu'en vertu de la loi, le propriétaire n'a

pas obligation de fournir « proactivement » un DPE à son locataire lors de la reconduction tacite du bail. En effet, la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs dispose qu'« un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature [...] » (article 3-3). L'obligation de remise du document ne vise donc pas la reconduction tacite du contrat de location, qui n'implique aucune signature. Mais le ministère précise que le locataire « est en revanche en droit d'exiger un DPE valide lors d'une reconduction tacite pour pouvoir justifier du respect du critère de décence ». Concrètement, le bailleur n'a pas à le fournir spontanément lors de la reconduction tacite du contrat mais si son locataire l'exige, il doit s'exécuter.

UNE OBLIGATION QUI VA AU-DELÀ DE LA LOI

Le gouvernement apporte là une précision importante et salutaire pour les locataires qui vivent dans des logements énergivores. Attention : juridiquement, une réponse ministérielle demeure une interprétation de la loi. En théorie, cette interprétation n'engage donc pas le juge, qui reste maître du sens qu'il entend donner aux textes de loi. Cela signifie-t-il pour autant que cette réponse du gouvernement a peu de valeur et que rien ne va changer pour les locataires mal logés ? Non : il y a fort à parier qu'elle annonce une avancée législative pour compléter les textes existants. Par ailleurs, même si les juges demeurent libres dans leur interprétation, ils auront du mal à aller dans le sens contraire du vent qui est clairement d'inciter les propriétaires des locaux énergivores à réhabiliter leur bien avec l'obligation, à l'échéance 2034, de proposer un logement performant classé D a minima (voir encadré).

Aussi, il est vivement recommandé aux bailleurs de ne pas attendre de précision législative ou jurisprudentielle : cela pourrait leur coûter cher en cas de condamnation par un juge (voir ci-dessous). Rappelons enfin que l'accès à un logement décent est un droit fondamental et un déterminant de santé majeur, reconnu comme tel par l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

VOUS ÊTES CONCERNÉ ? ÉCRIVEZ À VOTRE BAILLEUR.

Si vous pensez que votre logement entre dans la catégorie des passoires thermiques, à l'échéance de votre bail (généralement au terme de chaque période de 3 ans), sollicitez votre propriétaire pour qu'il vous communique un DPE conforme aux exigences de performance énergétique et valide (voir les durées de validité ci-contre). Argumentez votre demande en vous appuyant sur la réponse ministérielle. Il refuse, il fait la sourde oreille ? Faites établir un DPE à vos frais (comptez entre 100 et 250 € selon la taille de votre logement, votre mode de chauffage, votre lieu d'habitation). Si vos doutes se confirment, signalez à votre bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception que le logement qu'il vous loue présente des signes de non-conformité aux critères de

décence. Demandez-lui qu'il vous précise par écrit les travaux de mise en conformité qu'il s'engage à effectuer et le délai de réalisation de ces travaux. S'il conteste les signes de non-décence, mettez-le en demeure de réaliser ces travaux par lettre recommandée avec accusé de réception. Passé un délai de 2 mois sans réaction de sa part, saisissez le juge des contentieux de la protection. Contactez votre assureur pour vérifier si vous bénéficiez d'une assurance de protection juridique pour vous accompagner dans votre démarche judiciaire et profiter d'une prise en charge financière. À défaut, et si vos ressources sont modestes, sollicitez l'aide juridictionnelle. Le juge peut contraindre le bailleur à réaliser les travaux nécessaires dans un certain délai et éventuellement sous astreinte, c'est-à-dire en prévoyant des pénalités par jour de retard, lui imposer de réduire ou suspendre le paiement du loyer jusqu'à la réalisation des travaux ainsi que le condamner à vous payer des dommages et intérêts. Vous pouvez aussi choisir de faire appel à la commission de conciliation de votre département, qui entendra les deux parties et tentera gratuitement de trouver une solution amiable à votre litige.

Source : Rosine Maiolo