

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX

UNPI REFERENCE 103-CO

► *L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 impose que « le contrat de location mentionne également, à titre d'information, une indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique et définis par voie réglementaire ».*

Pour remplir cette obligation, la mention suivante peut être utilisée (à insérer par exemple dans le paragraphe « Clause particulière » en page 8 du bail) :

« Dépenses énergétiques (pour information) :

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation : ... [montant ou fourchette inscrit dans le diagnostic de performance énergétique]

(estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : ... [année de référence des prix énergétiques du diagnostic énergétique à l'origine de l'estimation]) ».

Les informations à remplir (en italique ci-dessus) se trouvent en première page du DPE.

► Le contenu de la notice d'information (pages 9 et s. du bail) était jusqu'à présent précisé par l'annexe de l'arrêté du 29 mai 2015. Cette annexe a été remplacée par l'annexe de l'arrêté du 16 février 2023.

Par conséquent, **il convient d'annexer au bail la nouvelle version de la notice d'information.**

Elle peut être imprimée sur le site www.legifrance.gouv.fr (en tapant par exemple dans la barre de recherche : arrêté du 16 février 2023 modifiant l'arrêté du 29 mai 2015).

Par ailleurs, afin de prouver que la nouvelle version de la notice d'information a bien été remise au locataire, la mention suivante doit être insérée en page 8 du bail dans le paragraphe « Clause particulière » : « Le locataire reconnaît avoir reçu une copie de la nouvelle version de la notice d'information conforme à l'arrêté du 16 février 2023 ».

► En application de l'article L.173-2, III du Code de la construction et de l'habitation, si votre logement est classé F ou G selon un DPE réalisé à compter du 1er juillet 2021, il convient d'ajouter la mention suivante (par exemple dans le paragraphe « Clause particulière » en page 8 du bail) :

« A compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance des logements, déterminé selon la méthode du DPE, doit être compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sauf exceptions prévues à l'article L.173-2, I du même code. »

► En application de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article L112-11 du Code de l'urbanisme, si votre bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit (PEB) des aérodromes, les mentions suivantes doivent être insérées en page 8 du bail dans le paragraphe « Clause particulière » :

« Le plan d'exposition au bruit des aérodromes peut être consulté à la mairie de la commune où est situé le logement loué et l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB est la suivante : www.geoportail.gouv.fr ».

► En page 2 du bail, la note de bas de page n° 3 est modifiée comme suit :

A lire avant de remplir le montant du loyer :

Le loyer est librement fixé entre les parties, sauf dans les cas suivants :

- Dans 1 434 communes, le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié encadre l'évolution des loyers lors d'une relocation ou lors du renouvellement du bail (la liste des communes concernées figure dans la première liste annexée au décret n° 2023-822 du 25 août 2023). Pour les logements vacants qui sont reloués, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL (indice de référence des loyers), sauf si des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés sur les parties privatives ou communes ou si le loyer est manifestement sous-évalué.

A contrario, plusieurs types de locations ne sont pas concernés par ce décret (et donc le montant du loyer est librement fixé) : il s'agit des logements loués pour la première fois et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

Ce décret du 27 juillet 2017 modifié qui permet d'augmenter le loyer sous certaines conditions ne s'applique pas aux logements classés F ou G selon un DPE réalisé depuis le 1er juillet 2021 (article 1-1 du décret).

- Dans les zones « tendues », le loyer de base peut être fixé librement entre les parties, dans la limite du loyer de référence majoré, s'il s'agit d'une nouvelle location (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas). S'agissant d'une relocation, le loyer peut être augmenté si certains travaux ont été effectués dans le logement ou si le loyer est « manifestement sous-évalué », sachant que dans tous les cas le loyer ne peut dépasser le loyer de référence majoré. Le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des locataires du logement ne peut être supérieur au montant du loyer de référence majoré applicable au logement (article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989).

A ce jour, les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, Montpellier et Bordeaux sont concernées par cette réglementation.

D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers.

Pour toutes ces villes, il faut noter que cette réglementation se cumule avec le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir le tiret précédent).

Sur ces questions, vous pouvez consulter votre Chambre de propriétaires.

► Suite à la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, le délai de 2 mois mentionné à deux reprises dans la clause résolutoire (page 4, VII) passe à 6 semaines. Cette modification s'applique de plein droit (il n'est donc pas nécessaire de modifier cette clause de manière manuscrite).

► En page 7 du bail, la note de bas de page n° 19 est modifiée comme suit :

La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

Depuis le 1er janvier 2023, un état des risques doit être annexé au bail dès lors que le bien loué est situé dans le champ d'un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers approuvé ou prescrit, dans une zone de sismicité 2 à 5, dans une zone à potentiel radon de niveau 3, dans une zone exposée au recul du trait de côte, ou si le bien est situé dans un secteur d'information sur les sols pollués.

Il est possible de télécharger un état des risques pré-rempli sur le site errial.georisques.gouv.fr (ce document doit être vérifié et complété le cas échéant).

► L'article 159 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 interdit d'augmenter les loyers des logements classés F ou G selon un DPE réalisé à compter du 1er juillet 2021, dans les conditions suivantes :

- en cas de nouvelle location, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (article 17, II de la loi du 6 juillet 1989) ;
- en cours de bail, la clause de révision de loyer selon l'indice de référence des loyers (IRL) ne peut pas être appliquée (article 17-1, III de la loi de 1989) ;
- lorsque les parties sont convenues de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, aucune majoration de loyer consécutive à la réalisation de ces travaux n'est possible (article 17-1, III) ;
- le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail (article 17-2, II).