

JURIDIQUE

Rénovation énergétique :
nouvelles mentions obligatoires dans les annonces
et les contrats de vente ou location,
additifs aux imprimés UNPI 103, 103-CO et 103-M

- En application de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019 et de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, plusieurs séries de mentions relatives à la performance énergétique doivent figurer dorénavant dans les annonces immobilières et dans certains contrats de vente ou location.
- Ces mentions concernent les étiquettes « climat », en plus de l'étiquette « énergie » (depuis le 1^{er} juillet 2021), les dépenses énergétiques annuelles estimées des logements (depuis le 1^{er} janvier 2022), et l'obligation de mise en conformité d'ici 2028 des logements F et G (également depuis le 1^{er} janvier 2022).
- Il est difficile de cerner le champ d'application de ces différentes mentions. Après les avoir détaillées, nous publions en fin de circulaire un récapitulatif.
- En attendant une toute prochaine mise à jour des imprimés UNPI, il est recommandé d'ajouter un additif aux imprimés 103, 103-CO et 103-M (reproduits en fin de circulaire).
- Plus largement, l'enchaînement des textes (la loi Climat et résilience a modifié des dispositions issues de la loi Energie et climat avant même qu'elles n'entrent en vigueur), la coexistence (jusqu'en 2025) de DPE « ancienne méthode » et « nouvelle méthode », et la renumérotation (en 2021) de nombreux articles du Code de la construction et de l'habitation rendent extrêmement complexe toute tentative de présentation de la réglementation.
L'UNPI va continuer d'alerter le ministère de la Transition écologique sur les incohérences relevées. Elle appelle les pouvoirs publics à reporter l'application des sanctions prévues en cas d'annonce immobilière non conforme.

I) Mention des étiquettes « énergie » et « climat » dans les annonces immobilières (depuis le 1^{er} juillet 2021 - rappel)

Depuis 2011, les annonces de vente ou location d'un bien, lorsqu'un DPE est requis pour cette vente ou cette location, doivent mentionner la classe énergétique de ce bien.

Dans le cadre de la réforme du DPE, et comme nous l'indiquons dans notre circulaire du 11 janvier 2021, le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 impose depuis le 1^{er} juillet 2021 de mentionner également le classement « climatique » (ou « carbone ») dans les annonces immobilières.

• Champ d'application :

Cette réglementation concerne tous les biens pour lesquels un DPE est requis en cas vente ou location, et pas seulement les logements. Autrement dit, sont concernés également les bâtiments objets d'un DPE « tertiaire ».

• Quelle présentation retenir ?

La présentation des étiquettes diffère suivant le support de publication de l'annonce.

Les **annonces publiées dans la presse écrite** doivent mentionner « *les lettres correspondant aux échelles de référence des classements énergétique et climatique* » (article R.134-5-1 du CCH, devenu R.126-21 du CCH après recodification).

Il est précisé que « *ces mentions, respectivement précédées des mots : “ classe énergie ” et : “ classe climat ” doivent être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce* » (même article).

Ainsi, et cela se comprend aisément, pour les annonces publiées par voie de presse écrite, seule l'indication de la classe énergétique est requise (par exemple, *classe énergie D, classe climat E*).

Concernant les **annonces publiées dans les locaux d'un professionnel de l'immobilier ou sur internet**, l'article R.134-5-2 du CCH, devenu R.126-22 du CCH, impose de mentionner « *de façon lisible et en couleur, les classements énergétique et climatique du bien sur les échelles de référence* ».

En pratique, ces annonces feront apparaître en entier les étiquettes climat et énergie telles qu'on a pris l'habitude de les voir en vitrine des agences immobilières.

A noter : si l'ancienne règle imposant que la mention représente « *au moins 5 % de la surface du support* » a disparu, une note transmise par le ministère de la Transition écologique à l'UNPI suggère que les étiquettes respectent « *au moins les proportions suivantes : 180 pixels x 180 pixels* ».

La note du ministère de la Transition écologique, que nous joignons à la présente circulaire, propose en dernière page un exemple d'annonce conforme à cette obligation.

• Ou trouver l'information ? :

Comme le confirme la note précitée du ministère de la Transition écologique, il suffit de reporter les classes ou les étiquettes figurant en première page du DPE, même si ces classes et étiquettes ne recoupent pas les mêmes informations selon qu'on les tire d'un DPE réalisé avant ou après le 1^{er} juillet 2021, ou encore selon qu'il s'agisse d'un DPE « logement » ou d'un DPE « tertiaire ».

En effet, les étiquettes « énergie » étaient jusqu'ici attribuées au seul regard de la consommation énergétique. Après le changement de méthodologie précisé par un arrêté du 31 mars 2021, l'étiquette énergie des logements est, depuis le 1^{er} juillet 2021, attribuée en fonction d'un double-classement relatif à la fois à la consommation énergétique et à l'émission de gaz à effet de serre¹. Seule l'étiquette « climat » continue de mobiliser une seule mesure, celle de l'émission de dioxyde de carbone. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle certains auteurs préfèrent parler d'étiquette « performance énergétique et climatique » plutôt que d'« étiquette énergie » ou même d'étiquette « performance énergétique ».

¹ Voir l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine (NOR : LOGL2033917A), annexe V, 1-2 (version intégrale à télécharger via le portail légifrance)

Par ailleurs, et comme nous le détaillons ci-dessous, le calcul même de la consommation énergétique a changé. Les classes énergétiques d'hier et d'aujourd'hui n'ont donc plus grand-chose en commun...

A y regarder de plus près, on remarque que la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation est truffée d'anomalies. De nombreux articles, issus de décrets pris en application de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, ne sont déjà plus en phase avec la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Ainsi, les articles R.126-21 et R.126-22 précités, qui imposent la mention des étiquettes énergie et climat, renvoient aux « *échelles de référence respectivement prévues par le e et le f de l'article R. 126-16* ». Or, ce dernier article, qui a déjà été modifié par le décret n°2010-1609 du décret du 17 décembre 2020 à la suite de la loi Energie et climat, vise toujours des classements en fonction, d'une part la consommation énergétique (R.126-16, e), et d'autre part l'émission de gaz à effet de serre (R.126-16, f). L'ensemble est largement trompeur puisque, comme nous l'avons vu, l'étiquette énergie est désormais attribuée en fonction d'un double-classement relatif à la fois à la consommation énergétique et à l'émission de gaz à effet de serre. Il reste cohérent en revanche avec la méthode du DPE imposée pour les bâtiments à usage tertiaire, l'étiquette « énergie » applicable à ces bâtiments continuant, elle, de ne prendre en compte que la consommation énergétique².

En réalité, on comprend que la réforme du DPE s'est opérée en plusieurs temps. A la suite de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, le Gouvernement a, par décret du 17 décembre 2020, modifié notamment le mode de calcul de la consommation énergétique (il s'agit de prendre en compte davantage d'usages énergétiques et la situation géographique des logements). Puis, via l'arrêté du 31 mars 2021, le Gouvernement s'est lui-même affranchi du cadre fixé par le décret de 2020 et a instauré le classement en fonction de la « performance énergétique », qui prend en compte à la fois la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre. C'est après coup, en quelque sorte, que ce changement radical a été avalisé au travers de la promulgation de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, qui consacre expressément dans le Code de la construction et de l'habitation le classement des logements en fonction d'un double critère (voir le nouvel article L.173-1-1 du CCH). Si l'arrêté est en phase avec la loi adoptée quelques mois plus tard, la partie réglementaire du CCH gagnerait à être mis à jour, même si elle vient d'être modifiée à la suite de la loi Energie et Climat du 8 novembre 2019... A défaut, l'incohérence que nous venons de relever n'est pas la seule qui soit à déplorer (voir ci-après).

• Sanctions potentielles :

En application de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, seuls les professionnels risquaient une amende administrative (prononcée par la DGCCRF), de 3.000 € pour une personne physique à 15.000 € pour une personne morale (article L.126-33 du CCH, dans sa version applicable du 1^{er} juillet 2021 au 25 août 2021).

Depuis la loi Climat et résilience du 25 août 2021, les particuliers encourent également une amende administrative de 3.000 €. La DGCCRF ne peut néanmoins infliger une amende à un particulier qu'après mise en demeure (article L.126-33 du CCH, dans sa version applicable depuis le 25 août 2021).

II) Indication sur les dépenses énergétiques annuelles dans les annonces et contrats de vente ou location de logements

A) Mention à porter dans les annonces immobilières

Comme nous l'indiquions dans notre circulaire du 11 janvier 2021, les annonces immobilières relatives à un logement doivent comporter, à partir du 1^{er} janvier 2022, « *une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques mentionnés* » au

² Voir l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine, tel que modifié par l'arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique (NOR : LOGL2107220A).

DPE (article R. 134-5-3 du Code de la construction et de l'habitation, créé par le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020, devenu l'article R.126-23 du CCH après recodification dudit code).

• **Champ d'application :**

Sont concernées toutes les annonces publiées dans la presse écrite, dans les locaux d'un professionnel de l'immobilier ou sur internet et relatives à la vente ou la location d'un bien immobilier à usage d'habitation pour laquelle un DPE est requis.

Concernant les locations, un DPE n'étant par exemple pas requis lors de la conclusion d'un bail saisonnier (article L.126-29 du CCH), les annonces qui s'y rapportent ne sont pas visées par l'article R.126-23.

En revanche, peu importe qu'il s'agisse d'un logement à usage d'habitation principale ou non. Les locations de résidences secondaires (hors bail saisonnier) sont donc concernées.

L'article L.721-1 du CCH rappelle que l'obligation s'applique également aux « *annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété* »³.

• **Formule à utiliser :**

L'article R.126-23 du CCH impose des mentions particulières⁴.

L'indication prendra donc la forme suivante :

« *Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : €.*
Prix moyens des énergies indexés au (abonnements compris) ».

Il est obligatoire que cette mention soit d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce

• **Comment remplir les pointillés ? :**

Il suffit ici de reprendre des indications qui figurent dans le DPE relatif au logement considéré.

La méthode et la présentation des DPE ayant changé au 1^{er} juillet 2021, la note précédemment évoquée du ministère de Transition écologique à l'UNPI aide à trouver l'information pertinente du DPE suivant que l'on dispose d'un DPE réalisé avant ou après le 1^{er} juillet 2021 (voir la note en pièce jointe). Dans tous les cas elle se trouve en première page du DPE.

Notons ici que, dans les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021, le coût annuel des dépenses énergétiques était indiqué sous la forme d'une fourchette.

Dans la mention exposée au point précédent, on pourra alors reprendre la fourchette (« entre ... € et... € »).

³ Cette précision issue de la loi Energie et climat est en réalité maladroite. En effet, seule la mention relative aux dépenses énergétiques a été ajoutée à la liste des mentions spéciales aux annonces de vente en copropriété. Est-ce à dire que les autres mentions (concernant l'étiquette climat ou l'obligation d'atteindre la classe E en 2028 – voir plus loin) ne concernent pas les ventes en copropriété ? Bien au contraire, comme cela paraît logique et comme l'indique un ouvrage de référence, les dispositions des articles R.126-21 et suivants du CCH s'appliquent en plus des règles particulières aux ventes de lots de copropriété (Juris-classeur copropriété Lexis-Nexis, fasc. 107-34, n°4).

⁴ « Cette indication, d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce, est précédée de la mention : “ Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : ”, et précise l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation »

A noter : on pouvait être perplexe quant à la possibilité de reporter des indications figurant dans un DPE « ancienne méthode », dans la mesure où les dépenses énergétiques ne sont pas calculées de la même façon dans l'« ancien » et le « nouveau DPE ». Aujourd'hui, l'article R.126-16 du CCH, auquel renvoie l'article R.126-23 (sur l'obligation de porter une indication sur les dépenses énergétiques), vise les dépenses « pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation ». Auparavant, selon l'article R.134-2 du CCH (devenu R.126-16 après recodification...), le DPE devait prendre en compte uniquement les dépenses exposées « pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement ». Pourtant, via la note précitée, le ministère confirme qu'il suffit de reprendre les indications du DPE, quelle que soit sa date de réalisation.

• Sanctions potentielles :

Les sanctions administratives encourues (pour les professionnels comme les particuliers) sont les mêmes que celles exposées au point I.

B) Mention à porter dans les contrats de location d'un logement loué vide ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte (d'habitation et professionnel)

Au-delà des annonces immobilières, et comme nous l'indiquons également dans notre circulaire du 11 janvier 2021, il est obligatoire, dès le 1^{er} janvier 2022, d'ajouter dans les contrats de location d'un logement loué vide ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte (d'habitation et professionnel) une indication sur les dépenses énergétiques annuelles du logement.

• Champ d'application :

L'obligation ne concerne que les logements soumis au titre I (locations vides à usage d'habitation principale ou mixte) et au titre I bis (locations meublées à usage d'habitation principale ou mixte) de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation.

En effet, introduite par la loi Energie et Climat du 8 novembre 2019, l'obligation figure uniquement à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, applicable par renvoi aux locations meublées – résidence principale⁵.

Ne sont pas concernés les baux mobilité (l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 ne leur est pas applicable).

Ne sont pas concernées non plus les locations saisonnières, les locations de résidences secondaires, etc.

• Formule à utiliser :

Le décret précité du 17 décembre 2020 a ajouté aux baux-type annexés au décret n°2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale une mention relative aux dépenses énergétiques.

⁵ « Après le 10^o de l'article 3 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » (article 22 de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019)

On peut la reprendre telle quelle.

Cette mention, identique pour le contrat type de location ou de colocation de logement nu (annexe I du décret du 29 mai 2015) ou pour le contrat type de location ou de colocation de logement meublé (annexe II) est la suivante :

« *Dépenses énergétiques (pour information)*

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (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]) ».

Cette mention sera reprise à l'identique dans les imprimés UNPI référence 80 (locations ou colocations nues) et 103 (locations ou colocations meublées) dans la toute prochaine mise à jour. Pour les baux UNPI référence 80, les imprimés vendus ce jour comportent déjà une mention quasi identique. Il ne paraît donc pas nécessaire d'insérer en urgence un additif. A l'inverse, pour les imprimés 103, nous recommandons d'insérer un additif (présenté en fin de circulaire) sans attendre la prochaine mise à jour.

Attention : il n'existe pas de bail type pour une colocation à baux multiples. Néanmoins, il est nécessaire pour ce type de colocation d'intégrer aussi une mention sur les dépenses énergétiques. On pourra donc reprendre la mention précitée (elle le sera dans le prochain imprimé UNPI 103-CO mis à jour).

Les détenteurs d'éditions actuelles de l'imprimé UNPI 103-CO pourront eux-mêmes rajouter la mention précitée (par exemple dans les clauses particulières). Ces imprimés étant déjà vendus avec un additif inséré, on trouvera en fin de circulaire un additif mis à jour.

• Comment remplir les pointillés ? :

Comme pour les annonces immobilières, on peut ici reprendre les indications figurant dans le DPE.

Remarques :

- assez curieusement, le même décret du 17 décembre 2020 a prévu une mention différente pour les baux et les annonces immobilières (voir ci-dessus). Pour les baux, la mention précise les usages visés dans le nouveau DPE (« *chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation* »). Or, comme nous l'avons observé au point précédent, les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 ne comportaient pas d'estimation pour l'ensemble de ces usages. On peut néanmoins suivre le conseil fourni dans la note du ministère de la Transition écologique concernant les annonces immobilières : on reprendra dans la mention les indications du DPE, même s'il y a ici une incohérence flagrante. On ne voit pas comment il pourrait en être autrement, les anciens DPE étant encore valables⁶.

⁶ Comme nous l'indiquions dans notre circulaire du 11 janvier 2021, « *la durée de validité du diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 est fixée à dix ans.*

Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 » (article D.126-19 du CCH).

- le législateur a pris soin de préciser que l'indication des dépenses énergétiques annuelles est portée uniquement « à titre d'information » (article 3 modifié de la loi du 6 juillet 1989, voir également l'intitulé de la mention ajoutée dans les contrats type). Cette mention ne devrait donc pas avoir « valeur contractuelle », alors pourtant qu'elle ne fait que reprendre une indication du DPE et que ce dernier est devenu opposable, sauf en ce qui concerne les recommandations (article 3-3 modifié de la loi du 6 juillet 1989). Comme l'indique le professeur Perinet-Marquet, « contrairement à ce qui pourrait apparaître comme une évidence, l'opposabilité ne va pas seulement porter sur les deux étiquettes concernant la performance énergétique et climatique d'une part, et les émissions de gaz à effet de serre, d'autre part, mais va comporter bien d'autres éléments opposables, notamment l'estimation des coûts annuels d'énergie du logement qui figurera en première page du diagnostic, et le montant des consommations annuelles d'énergie détaillées »⁷. Il y a donc ici une nouvelle incohérence, et on ne saurait à coup sûr déterminer la portée juridique de la mention litigieuse...

III) Mention spéciale concernant les logements F et G dans les annonces et actes relatifs à la vente ou à la location de logements

A) Mention à porter dans les annonces immobilières

Comme nous le rappelions récemment dans notre circulaire du 16 décembre 2021, tous les logements doivent en principe atteindre au moins la classe E du « nouveau DPE » en 2028 (article L.173-2, I du CCH, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021).

A cette obligation est associée celle d'ajouter, dès le 1^{er} janvier 2022 (ou le 1^{er} juillet 2024 outre-mer), dans les annonces et actes relatifs à la vente ou à la location de logements classés F et G, l'obligation de mise en conformité de ces logements (article L.173-2, III du CCH)⁸.

L'article R. 134-5-3-1 du CCH, devenu R.126-24 du CCH après recodification dudit code, indique que la mention à indiquer est déterminée par arrêté interministériel tout en étant « précédée des mots : " Logement à consommation énergétique excessive : " ».

Dans notre circulaire du 16 décembre dernier, nous avons tablé sur un report de la date de parution de l'arrêté et donc de l'obligation de mention. En effet, l'article L.173-2, I du CCH précise bien que l'obligation d'atteindre la classe E « ne s'applique pas :

1° Aux bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance conforme au premier alinéa du présent I ;

2° Aux bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Les critères relatifs à ces exonérations sont précisés par décret en Conseil d'Etat ».

Ces décrets n'étant pas parus, et le champ d'application précis de l'obligation d'atteindre la classe E n'étant donc pas connu, comment pourrait-on imposer aux annonceurs, vendeurs et loueurs de mentionner une quelconque obligation de mise en conformité ?

⁷ Loyers et Copropriété n° 7-8, Juillet 2021, alerte 62, *Diagnostic de performance énergétique : quelle opposabilité ?*, Focus par Hugues Perinet-Marquet professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II)

⁸ « A compter du 1er janvier 2022, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont le niveau de performance n'est pas conforme au I du présent article, l'obligation définie au même I est mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien. Par exception, la première phrase du présent alinéa est applicable en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte à compter du 1er juillet 2024 ».

Pourtant, un arrêté ministériel du 22 décembre 2021, publié au JO le 29 décembre dernier, vient de préciser la mention devant figurer dans les annonces et actes de vente ou location de logements F ou G (selon les classements applicables depuis le 1^{er} juillet 2021).

L'arsenal juridique étant complet aux yeux des pouvoirs publics, la note du ministère de la Transition écologique, transmise à l'UNPI et que nous évoquons plus haut, indique bien que cette mention est devenue obligatoire le 1^{er} janvier 2022.

• Champ d'application :

L'obligation concerne les annonces de vente ou location publiées dans la presse écrite, sur internet ou affichées dans les locaux d'un professionnel relativement à un logement, uniquement, selon nous, s'il est classé F ou G selon l'étiquette « performance énergétique » d'un DPE « nouvelle méthode » réalisé après le 1^{er} juillet 2021 (et non s'il est classé F ou G selon un DPE réalisé selon l'ancienne méthode avant le 1^{er} juillet 2021 encore valide).

Certes, dans sa version issue de la loi Energie et climat du 8 novembre 2019, l'article L.111-10-4-1 du CCH, devenu L.173-2 après recodification, prévoyait une mise en conformité d'ici 2028 pour tous les logements dont la consommation énergétique est supérieure à « 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an », ce qui correspond aux classes F et G du DPE « ancienne méthode ». Mais, après l'instauration d'une nouvelle méthodologie pour le DPE et la promulgation de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'article L.173-2 vise désormais les logements dont la performance énergétique est classée F ou G selon le nouvel article L.173-1-1, en prenant en compte, rappelons-le, à la fois consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre. Au jour où l'obligation d'affichage entre en en vigueur (ce 1^{er} janvier 2022), c'est bien la version actuelle de l'article L.173-2 qu'il faut prendre en compte. L'arrêté du 22 décembre 2021 vise d'ailleurs les classes F et G « *au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation* » (article créé par la loi Climat et résilience).

Par ailleurs, précisons qu'on ne saurait, contrairement à ce qu'on peut lire parfois, établir une quelconque équivalence entre les anciennes et les nouvelles classes énergétiques. D'une part, un logement classé E selon un DPE « ancienne méthode » peut être classé F dans la nouvelle nomenclature s'il est fortement émetteur de gaz à effet de serre. D'autre part, même si on retrouve une mesure de la consommation énergétique en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an dans l'ancien et le nouveau DPE (indiquée dans les étiquettes énergie), le calcul de cette consommation diffère sensiblement entre l'ancien et le nouveau DPE. Parmi les différences, rappelons que les usages énergétiques pris en compte ne sont pas les mêmes⁹. Par ailleurs, le nouveau calcul prend désormais en compte la zone climatique et l'altitude. Ainsi, un logement dont la consommation énergétique est par exemple de 350 kWhEP/m²/an pourra malgré tout être classé E dans la nouvelle nomenclature s'il est situé dans certaines zones climatiques et à plus de 800 mètres d'altitude (voir l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, annexe V, 1-2).

• Quelle mention intégrer ?

Il ressort de l'article R.126-24 du CCH et de l'arrêté du 22 décembre 2021 que les mentions à porter sont les suivantes :

- pour un logement classé F * : « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F* » ;

⁹ Selon l'article R.134-2 du CCH (devenu R.126-16 après recodification) applicable jusqu'au 1^{er} juillet 2021, le DPE comprend « *le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment* » ; selon l'article R.126-16, applicable à compter du 1^{er} juillet 2021, le DPE comprend « *le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment* ».

- pour un logement classé G* : « *Logement à consommation énergétique excessive : classe G* ».

La mention utilisée « *doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce* » (article R.126-24 du CCH).

* à la suite d'un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021

• Incohérences de la mention et absence de sanction prévue

La présente réglementation est incohérente à plusieurs titres :

- Comme nous l'avons exposé, l'obligation de porter une mention (article L.173-2, III du CCH) est associée à l'obligation de mise en conformité des logements F et G d'ici 2028 (prévue à l'article L.173-2, I). D'après nous, l'article L.173-2, III ne constitue pas une norme autonome, qui imposerait d'inscrire une mention même pour des biens qui n'ont pas à être mis en conformité. C'est bien le sens de l'article R.126-24 du CCH, qui énonce que, concernant les logements obligés d'atteindre la classe E, les annonces immobilières « *mentionnent la situation du bien vis-à-vis de cette obligation* ».

Or, le champ d'application de l'obligation d'atteindre la classe E n'étant pas connu à ce jour (des décrets doivent préciser le contour des exceptions pour coût disproportionné et pour contraintes techniques architecturales ou patrimoniales), imposer d'ores et déjà une obligation de mention discriminante à tous les logements F et G n'a pas de sens.

- La mention « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou classe G)* » est incohérente avec la nouvelle nomenclature. Les logements sont désormais classés, rappelons-le une nouvelle fois, selon la performance énergétique et climatique, c'est-à-dire en fonction de leur consommation énergétique mais aussi des gaz à effet de serre émis. En réalité, comme nous l'avons observé dans le I du présent commentaire, de nombreux articles du Code de la construction et de l'habitation, pourtant modifiés par un décret du 17 décembre 2020, devraient à nouveau être réécrits à la suite des changements opérés par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. A défaut, et en l'occurrence, imposer de mentionner une « *consommation énergétique excessive* » pour des logements F et G, alors qu'ils ont peut-être une consommation moyenne mais sont mal classés en raison de leur émission de gaz à effet de serre, n'a aucun sens.

- Enfin, alors que la loi (article L.173-2, III) impose que l'obligation de mise en conformité des logements F et G soit mentionnée dans les annonces immobilières, la mention « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou classe G)* » apparaît comme une simple indication péjorative et peu précise... Par comparaison, la mention ajoutée aux contrats type pour les baux d'habitation (voir ci-après) paraît correspondre bien davantage aux préconisations de l'article L.173-2, III¹⁰.

Il n'est donc pas inutile de savoir que le défaut d'incorporation de la mention prévue par l'article L.172, III du CCH n'est, à la différence des autres mentions ci-dessus, sanctionné par aucun texte spécial.

Et on ne voit pas sur quel fondement un acheteur ou un locataire pourrait demander réparation d'un préjudice pour ce manquement, la classe énergétique étant renseignée dans toute annonce et chacun sachant, désormais, que les « *passoires énergétiques* » n'ont pas le vent en poupe...

¹⁰ « *La consommation énergétique du logement (...) ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code* »

B) Mention à porter dans les actes de vente et contrats de location

• Champ d'application :

L'article L.173-2, III du CCH vise tout « *bien immobilier à usage d'habitation* » classé F et G (selon un DPE « nouvelle méthode »).

Sont donc concernés tous les actes de vente et tous les contrats de location afférents à un logement pour lesquels un DPE est requis, que ce logement soit ou non à usage d'habitation principale.

A contrario, un DPE n'étant pas requis par exemple lorsqu'on signe un bail saisonnier, aucune mention n'est requise pour ce bail.

• Formule à utiliser :

Concernant les contrats de location à usage d'habitation principale, les contrats types figurant en annexe du décret n°2015-587 du 29 mai 2015 intègrent désormais la mention suivante :

« le cas échéant, La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code (5 bis).

(5 bis)¹¹ Mention obligatoire s'appliquant aux logements dont la consommation énergétique, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, excède le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code. »¹².

Il convient de l'intégrer désormais dans tous les contrats de location à usage d'habitation principale pour les logements classés F et G selon un DPE « nouvelle méthode ».

En pratique, comme les nombreuses autres mentions des contrats types réglementaires précédées de la mention « le cas échéant », les éditeurs de baux d'habitation l'ajouteront dans tous leurs imprimés mis en vente, qu'ils s'adressent à des propriétaires de logements classés A ou à des propriétaires de logements classés G. Il n'est en effet pas possible d'éditer des imprimés « sur mesure ».

De ce fait, cette mention va assurément devenir une « clause de style » dont l'effet discriminant est dilué, d'autant plus qu'il n'y a ici aucuns pointillés à remplir. C'est une bonne chose, dans la mesure où, comme nous l'exposions précédemment, annoncer une obligation de mise en conformité alors qu'on ne connaît pas encore précisément le champ d'application de l'obligation d'atteindre la classe E est fort illogique.

Pour les contrats de location non soumis aux contrats types, il n'est pas obligatoire de reprendre précisément la formulation précédente. On pourra néanmoins la reprendre telle quelle, toujours avec « le cas échéant » en introduction.

¹¹ Cette annotation figure, comme les autres annotations, à la fin de chaque contrat type.


¹² Mention insérée par le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020 et mise à jour après changement de numérotation des articles du Code de la construction et de l'habitation.

De fait, l'UNPI ajoutera la même mention dans tous les imprimés de location UNPI relatifs à un logement (hors bail saisonnier).

En urgence, et attendant la prochaine mise à jour des imprimés UNPI, la mention est intégrée dans les additifs que nous annexons en fin de circulaire (pour les imprimés 103, 103-M et 103-CO).

Pour l'imprimé UNPI référence 80 (locations nues à usage d'habitation principale), il ne paraît pas nécessaire d'insérer en urgence un additif, l'imprimé actuel comportant déjà une mention s'en rapprochant¹³.

Concernant les actes de vente, il appartiendra aux rédacteurs d'actes de proposer la formule de leur choix (la mention précédente peut aussi être reprise).

 Ci-après : récapitulatifs, additifs aux imprimés et note du ministère de la Transition écologique

¹³ Certes, en indiquant que « *la consommation énergétique du logement ne doit pas excéder à partir du 1^{er} janvier 2028 le seuil de 331 kWh/m²/an* », l'imprimé 80 n'est plus à jour de la loi Climat et résilience (qui vise un classement en fonction de la consommation énergétique et de l'émission de gaz à effet de serre). En attendant un correctif, cette clause a néanmoins le mérite de mentionner qu'une obligation de mise en conformité pèse sur les logements F et G.

RECAPITULATIFS

Mentions nouvelles à insérer dans les annonces de vente ou location sur tous supports (en vitrine, sur internet, dans la presse écrite)		
<p>Tous types de biens, dès lors qu'un DPE est requis pour la vente ou la location (pas seulement les logements)</p>	<p>Faire apparaître dans l'annonces les deux étiquettes du DPE (étiquette « énergie » et étiquette « climat »), de façon lisible et en couleurs</p> <p>Pour les <u>annonces publiées dans la presse écrite</u> uniquement, seule l'indication des classements (lettres A à G) est requise (en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce)</p>	
<p>Tous <u>logements</u> (à usage d'habitation principale ou non), dès lors qu'un DPE est requis (pas le cas par exemple pour un bail saisonnier)</p>	<p>Intégrer et remplir la mention « <i>Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : € *.</i> <i>Prix moyens des énergies indexés au..... (abonnements compris) ».</i></p> <p>(la mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce)</p> <p>* En présence d'un DPE réalisé avant le 1^{er} juillet 2021, on peut reprendre la fourchette figurant en page 1 du DPE.</p>	<p>Amende administrative de 3.000 € (professionnels – personne physique et <u>particuliers</u>) à 15.000 € (professionnels – personne morale)</p>
<p>Logements classés F ou G selon l'étiquette « performance énergétique » d'un DPE « nouvelle méthode » réalisé après le 1er juillet 2021</p>	<p>Suivant les cas, intégrer la mention « <i>Logement à consommation énergétique excessive : classe F</i> » ou la mention « <i>Logement à consommation énergétique excessive : classe G</i> ».</p> <p>La mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.</p>	<p>Pas de sanction spécifique prévue</p>

Mentions nouvelles à insérer dans certains contrats de location et de vente	
<p>Tous contrats de location soumis aux titres I et I bis de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (locations ou colocations de logement nu ou meublé à usage d'habitation principale ou mixte d'habitation et professionnel).</p> <p>Ne sont pas concernés les baux « mobilité », les locations de résidence secondaire, etc.</p>	<p>Intégrer et remplir la mention suivante : « <i>Dépenses énergétiques (pour information)</i></p> <p><i>Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (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]) »</i></p>
<p>Tous contrats de location ou de vente d'un logement pour lesquels un DPE est requis, lorsque le logement est classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode » réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021</p>	<p>Pour les locations soumises aux contrats type fixés par décret du 29 mai 2015 (locations de logement à usage d'habitation principale ou mixte), intégrer la mention suivante : « <i>La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code</i> ».</p> <p>Pour les autres locations ou contrats de vente concernés, ajouter au choix la même mention ou une mention similaire.</p>

ADDITIFS A INSERER DANS LES IMPRIMES AVANT MISE A JOUR PROCHAINE

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX UNPI
REFERENCE 103 :

► L'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, applicable par renvoi de l'article 25-3, 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* ».

Selon le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale (modifié), la mention suivante doit être utilisée :

« Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (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.

Cette mention peut par exemple être insérée à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► L'article L.172-3, III du Code de la construction impose que les contrats de location afférents à un logement classé E ou F (uniquement selon un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021) mentionnent l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Concernant un logement classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode », il convient donc d'ajouter la mention suivante :

« La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ».

Cette mention peut être insérée à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

Ces mentions figureront dans nos baux lors de leur prochaine réimpression.

A LIRE AVANT DE REMPLIR LES BAUX **UNPI REFERENCES 103-M¹⁴ et 103-CO :**

► L'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que si le bien mis en location à compter du 1^{er} juin 2020 est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), un document informant de cette situation doit être communiqué au locataire. Ce document comporte : l'indication claire et précise de cette zone ; l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB ; la mention de la possibilité de consulter le PEB à la mairie de la commune où est situé l'immeuble (article L112-11 du Code de l'urbanisme).

Si la première information (indication de la zone) est déjà indiquée dans nos baux dans le paragraphe « Annexes », les deux informations suivantes n'y figurent pas pour l'instant.

Par conséquent, si votre bien est mis en location à compter du 1^{er} juin 2020 et qu'il est situé dans l'une des zones de bruit définies par un PEB, les mentions suivantes doivent être insérées à la fin 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 ».

► UNIQUEMENT POUR LES BAUX 103-CO

L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, applicable par renvoi de l'article 25-3, 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* ».

La mention suivante peut être utilisée :

« Dépenses énergétiques (pour information)

Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (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. Cette mention peut par exemple être insérée à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► L'article L.172-3, III du Code de la construction impose que les contrats de location afférents à un logement classé E ou F (uniquement selon un DPE réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021) mentionnent l'obligation que ce logement soit classé E à compter du 1^{er} janvier 2028.

Concernant un logement classé F ou G selon un DPE « nouvelle méthode », il convient donc d'ajouter la mention suivante :

« La consommation énergétique du logement, déterminée selon la méthode du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de

¹⁴ Uniquement si le logement loué constitue la résidence principale du locataire.

l'habitation, ne doit pas excéder, à compter du 1er janvier 2028, le seuil fixé au I de l'article L. 173-2 du même code ».

Cette mention peut être insérée à la fin du bail dans le paragraphe « Clause particulière ».

► Concernant la fixation du loyer dans les 28 agglomérations où s'applique la taxe sur les logements vacants¹⁵ :

Depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an (cf. le décret du 27 juillet 2017 modifié).

► Concernant la fixation du loyer dans les zones « tendues »¹⁶ :

A ce jour, seules 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 et Villetaneuse sont concernées par cette réglementation. A Paris, les loyers de référence peuvent être consultés sur le site www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr ; à Lille, ils peuvent être consultés sur le site www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.webself.net/accueil ; dans les 9 communes précitées de la Seine-Saint-Denis (93), ils peuvent être consultés à cette adresse : www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune. Cette réglementation devrait également être bientôt applicable à Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville (décret n° 2021-688 du 28 mai 2021). D'autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers. *Rappel pour ces zones « tendues » : s'il s'agit d'une nouvelle location, le loyer doit être fixé dans la limite du loyer de référence majoré (un complément de loyer peut être appliqué dans certains cas).*

Ces mentions et indications figureront dans nos baux lors de leur prochaine réimpression.

¹⁵ Voir la note de bas de page n° 9, 1^{er} tiret (bail référence 103-M) ou n° 3, 1^{er} tiret (bail référence 103-CO).

¹⁶ Voir la note de bas de page n° 9, 2^{ème} tiret (bail référence 103-M) ou n° 3, 2^{ème} tiret (bail référence 103-CO).