

## 9 3<sup>e</sup> ligne de quittance : la contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie



Agnès DANON,  
avocat à la cour



Johann PETITFILS,  
élève-avocat

SCP SEBAN  
&  
ASSOCIÉS

**Dans un contexte où les travaux d'économie d'énergie sont une préoccupation, voire une priorité nationale et européenne, le législateur permet à un bailleur qui a réalisé des travaux d'économie d'énergie de majorer les charges du locataire pour lui demander d'y contribuer.**

**La présente étude est l'occasion de faire le point sur la réglementation concernant cette contribution.**

Selon la Caisse des dépôts, un logement social sur cinq est énérgivore, c'est-à-dire que sa consommation annuelle d'énergies dépasse les 230 kWh/m<sup>2</sup>/an<sup>1</sup>.

En matière de transition énergétique, le projet de loi pour la croissance verte prévoit désormais que les logements sociaux vendus devront répondre à la réglementation Bâtiment de basse consommation.

Le décret n° 2014-1648 du 26 décembre 2014, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2015, insère un article R. 443-11-1 au Code de la construction et de l'habitation pour interdire la vente des logements sociaux collectifs dont la consommation énergétique dépasse le seuil de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Ainsi, depuis le mois de janvier, les logements sociaux dépassant le seuil de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an sont interdits à la vente. L'impact de cette mesure est considérable (selon Jacques Mézard, cette disposition empêcherait de vendre 3,2 millions de logements, soit 60 % du parc).

Pour le secteur privé, François Hollande avait affiché l'intention d'interdire également la vente de logements les moins bien classés dans le cadre du diagnostic de performance énergétique n'ayant pas fait l'objet de rénovations.

C'est l'occasion de rappeler le dispositif prévu en la matière par la loi du 25 mars 2009 (dite MOLLE) qui a ouvert, dans son article 119, la faculté au bailleur qui réalise des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives d'un logement, et/ou dans les parties communes d'un immeuble, de demander au locataire une « contribution pour le partage des économies de charges » aussi bien dans le secteur privé relevant de la loi du 6 juillet 1989<sup>2</sup> que dans le secteur social<sup>3</sup>. Cette contribution figure dans la quittance sur une ligne spécifique après celle concernant le loyer et charges, d'où son appellation usuelle de « 3<sup>e</sup> ligne de quittance ».

Deux décrets d'application ont été publiés : le décret n° 2009-1438 pour le secteur social et celui n° 2009-1439 pour le secteur privé, tous deux datés du 23 novembre 2009. Deux arrêtés du même jour sont venus les compléter.

Pour connaître le montant de cette contribution pouvant être demandée au locataire (2), il convient de déterminer la nature des

travaux soumis à ce dispositif (1). Le propriétaire doit ensuite organiser une concertation préalable (3). Ce n'est qu'une fois l'ensemble des travaux réalisés et justifiés (4) qu'interviendront le moment du paiement (5) et leur opposabilité au locataire (6).

1. Le kWhep (kilowatt/heure d'énergie primaire) est l'unité de mesure utilisée dans la réglementation thermique ou lors d'un diagnostic de performance énergétique.

2. Création à cet effet d'un article 23-1 dans la loi du 6 juillet 1989.

3. L'article L. 442-3 du CCH a été complété à cet effet.