

Monsieur PRIEUR
arreo@free.fr

Versailles, le 4 novembre 2009

Dossier suivi par Julie AUSSEL
N/Réf : CB/JA

Objet : Participation du locataire aux travaux d'économies d'énergie réalisés par le bailleur / Article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989

Monsieur,

Par la présente, je fais suite à notre entretien et comme convenu ce jour, je vous prie de trouver ci-joint copie de *l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989* qui a été modifié par la loi du 25 Mars 2009 dite loi MELLE .

Ainsi, ce dernier dispose que : « Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux. »

Dès lors, on peut donc constater qu'a été créé une nouvelle contribution financière en sus du loyer et des charges pouvant être demandée au locataire (du secteur privé ou social) lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Dans cette hypothèse, comme il est précisé ci-dessus, une contribution peut être demandée au locataire pour le partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance et la quittance remise au locataire est doublement limitée :

- dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Les conditions d'application de cette participation seront précisées dans un décret, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux (décret à paraître).

Vous souhaitant bonne réception de la présente, et restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre parfaite considération.

Caroline BAYIGA
Directrice de l'ADIL78

Les réponses sont données sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux et ne sauraient engager la responsabilité de l'ADIL



Association agréée par
le Ministère chargé du logement
et membre d'un réseau national
animé par l'ANIL

Centre d'Information de Versailles
3, rue Jean Mermoz
78000 Versailles

Tél. : 08 20 16 78 78
Fax : 01 39 50 97 00
conseil@adil78.org