



Précarité énergétique et impayé

Atelier animé par l'ADIL 82 et le CAUE du Tarn-et-Garonne, Guichet Renov'Occitanie



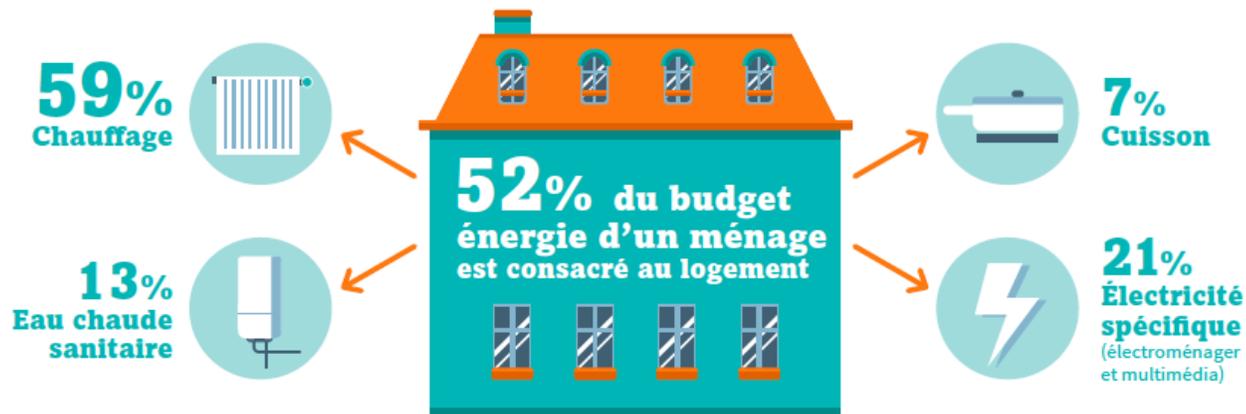
Précarité énergétique : de quoi parle-t-on ?

Loi 12 juillet 2020 – engagement national pour l’environnement

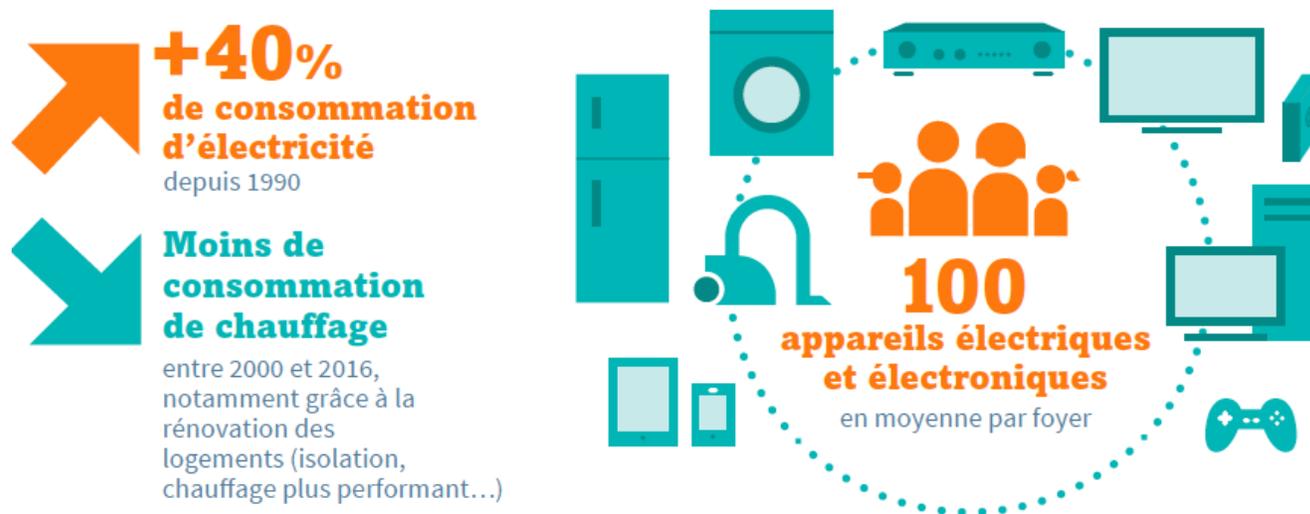
« Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la **fourniture d'énergie** nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de **l'inadaptation de ses ressources** ou de **ses conditions d'habitat**. »

Pour compléter cette définition, on peut y ajouter toutes les autres dépenses liées à l'énergie, notamment les dépenses liées au **transport** (représentant le 2ème poste de dépenses)

LE LOGEMENT, 1^{ER} POSTE DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE



DE PLUS EN PLUS D'ÉLECTRICITÉ CONSOMMÉE





En 2019, 33% de l'ensemble des Français ont restreint le chauffage chez eux pour ne pas avoir de factures trop élevées et 15% d'entre eux ont déclaré avoir souffert du froid dans leur logement au cours du dernier hiver (source : notre **baromètre Energie-Info**).

Des consommateurs peuvent également se retrouver en état de précarité énergétique à cause d'un litige mal traité par les opérateurs. Les services du médiateur sont souvent sollicités par des consommateurs ne parvenant pas à payer leurs factures et menacés de coupure.

INTERVENTIONS POUR IMPAYÉS

En 2019, une hausse de 17% des interventions pour impayés a été enregistrée (**672 400 interventions pour impayés en 2019, contre 572 440 en 2018**). Ces interventions pour impayés se traduisent par des interruptions de fourniture d'énergie et/ou par des réductions de puissance en électricité.

Source : Médiateur de l'énergie

Nos chiffres :

En 2019, **7%** des ménages en situation d'expulsion rencontrés par l'ADIL 82 invoquaient le caractère énergivore du logement pour justifier de l'impayé locatif

En 2020, ce motif était invoqué dans 4 % des cas,

14 % : c'est la part moyenne que représente la consommation énergétique sur le coût total du logement

100 €/mois : c'est le budget moyen consacré aux dépenses directes d'énergie

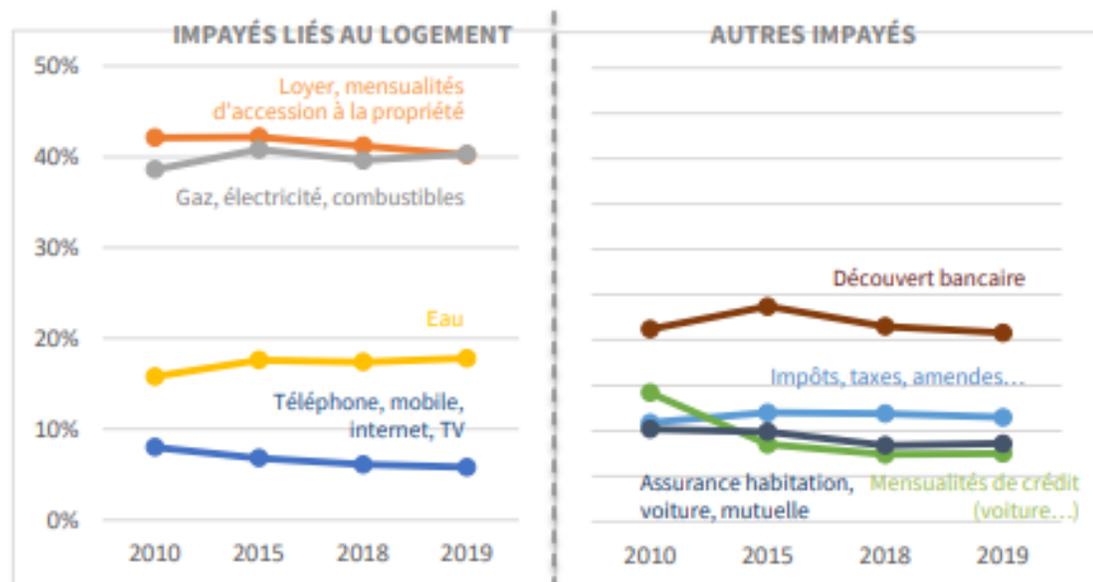


Quelques chiffres

Définition

Le **Secours Catholique accompagne près de 1,4 million de personnes**. Il dresse chaque année le bilan des situations des ménages rencontrés, dans son rapport statistique. **En 2019, 48 % des ménages accueillis déclaraient faire face à des impayés liés au logement** (contre 60 % en 2010 et 56 % en 2016). Le terme « impayés » ne recouvre que les factures ou échéances non réglées, et non l'ensemble des crédits. Cette baisse est liée en partie à la part croissante de ménages étrangers sans statut, et de ménages en errance qui, faute de logement stable, sont exclus du périmètre.

Nature des impayés, en % de ménages ayant fait l'objet d'une fiche au Secours Catholique



40 % des impayés concernent les factures d'énergie, autant que les loyers, ce qui confirme le poids important de ce poste dans le budget des ménages vulnérables. Ces impayés d'énergie concernent 44 % des ménages en situation d'impayés en zones rurales et petites zones urbaines, contre 39 % en grands pôles urbains.

Le montant médian des impayés s'élève à 750 € en 2019, et varie selon le profil des ménages (il s'élève à 613 € pour les femmes seules, et 963 € pour les pères isolés). Dans son rapport statistique publié en 2020, le Secours Catholique a étudié 3 000 budgets de ménages en situation de pauvreté. Il en ressort le lourd poids des charges au regard des faibles ressources et un reste pour vivre médian de 9 euros par jour et par unité de consommation, ce qui contraint à des **choix budgétaires impossibles**. On peut, par exemple, observer qu'ils choisissent entre éviter l'endettement en faisant appel à l'aide alimentaire ou reporter le paiement des factures et recourir à des aides directes : 57 % des ménages qui ne sont pas en situation d'impayés font appel à l'aide alimentaire, soit plus que ceux qui ont des impayés (44 %).

[Etat de la pauvreté en France. Budget des ménages : des choix impossibles \(Rapport statistique 2020, Secours Catholique - Caritas France\)](#)

Source : Secours Catholique - Caritas France (2020) | **Champ :** Ménages en impayés reçus par le Secours Catholique pour lesquels une fiche statistique a été renseignée | **Précaution de lecture :** les données 2018 ont été légèrement modifiées par rapport au tableau de bord 2019, en raison d'une finalisation de la comptabilisation des fiches statistiques.

Source : ONPE, Tableau de bord de la précarité énergétique 2020, 2^{ème} semestre, p,24
https://www.onpe.org/sites/default/files/onpe_tableau-de-bord-de-la-precarite-energetique_2020_s2.pdf



Logement énergivore et impact sur le maintien dans les lieux

Les impayés

Mauvaise utilisation

Impayés involontaires

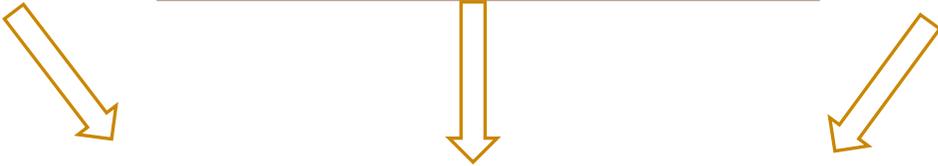
Exemple:
- Déséquilibre budgétaire temporaire ou structurel lié au coût de l'énergie...

Impayés volontaires

Exemples:
- Volonté de faire réagir
- Volonté de faire payer au bailleur la surconsommation...

Dégradations

Exemples:
- Poêle à pétrole
- Non utilisation des moyens de chauffe
- Utilisation du chauffage de manière non-uniforme
- Non entretien des appareils
- Ventilation obstruées ou débranchées..



**RESILIATION DE BAIL
OU
NON RENOUVELLEMENT DU BAIL**

POUVOIR D'APPRECIATION DU JUGE : réduction de loyer, dommage et intérêts (trouble de jouissance)....



Anticiper la consommation énergétique du logement : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



Quelques clés de lecture au stade de la recherche de logement : l'annonce

Appartement F1 à louer - 1 pièce - 40 m2 - MONTAUBAN - 82 - MIDI-PYRENEES 380 €/mois C.C.

CLIMATISER FAVORISER

Voir le téléphone Envoyer un message

Description Réf: 23220 Créer une alerte e-mail

Montauban Proche de l'hôpital, Grand T1, avec coin nuit, cuisine aménagée (meubles, plaque de cuisson et hotte aspirante) ouverte sur la pièce principale, salle de bains/wc. Chauffage individuel au gaz.

Notre agence [redacted] est de lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 19h00 et le samedi de 9h00 à 12h00. Nous sommes à votre disposition.

Fiche détaillée du bien immobilier

Vue globale	Equipement	Les Plus	Et si vous achetez ?
Type d'appartement : F1 Surface totale : 40,3 m ² Surface habitable : 40,3 m ² Nombre de pièces : 1 (Voir en détail)	Porte : Simple Chauffage : Individuel gaz ville poêle gaz Eau chaude : Ballon électrique	Rue	Mensualité (en €) : 380 Durée (en années) : 20 Taux (en %) : 1.5 Apport (en €) : 0 Montant (en €) : 78 749

À savoir

Détail du loyer: 380 € /mois C.C.
- dont provision pour charges : 25,00 €, soumise à répartition annuelle
Honoraires charge locataire : 256 € (hors :
- Valeur, conditions dossier, réduction de bail : 192 €
- Établissement état des lieux : 64 €
Dépôt de garantie : 355 €

Les performances énergétiques

Le logement économe

Facteur émission de GES

7

225

225

Pour cette mensualité, votre droit d'emplacement s'élève à 78 749€

Politique de protection des données | Mentions légales | Nous contacter

Autres appartements à louer à MONTAUBAN (82000)

Achat Tarn-et-Garonne (82)

Les équipements

- A quoi cela sert-il ?
- Cette information permet d'anticiper si le locataire sera autonome ou non dans la gestion de sa consommation. (s'agit-il d'un chauffage commun ? D'une chaudière individuelle ?)
 - Elle lui permet aussi d'anticiper le type d'énergie qui sera consommé, et de procéder à un comparatif entre les fournisseurs.
 - Enfin, elle lui permet d'anticiper les frais d'entretien du logement (entretien annuel de la chaudière etc.)

Surface du bien exprimée en surface habitable et nombre de pièces

- La surface du bien (mais aussi la hauteur sous plafond) permet de d'anticiper le besoin en chauffage pour atteindre une température de confort (plus le logement est grand, plus la hauteur sous plafond est importante, plus il sera nécessaire de chauffer).
- De la même manière, le nombre de pièce compte : certaines pièces n'ont pas à être chauffées autant que d'autres (les chambres par exemple)

Montant du loyer + « /mois » + CC + montant des provisions + indication de la régularisation annuelle

Le montant des provisions est un bon indicateur en matière de consommation énergétique, particulièrement dans le cas où le logement se situe dans un immeuble en copropriété. Dans ce cas, les provisions incluent l'énergie consommée par les parties communes (ex : électricité pour éclairer l'escalier), ou encore les frais associés au chauffage collectif.

Performance énergétique

Elle renseigne sur la quantité d'énergie consommée par le logement (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement). Plus le logement bénéficie d'une étiquette « verte » (A,B voire C), moins il est susceptible d'être économe.

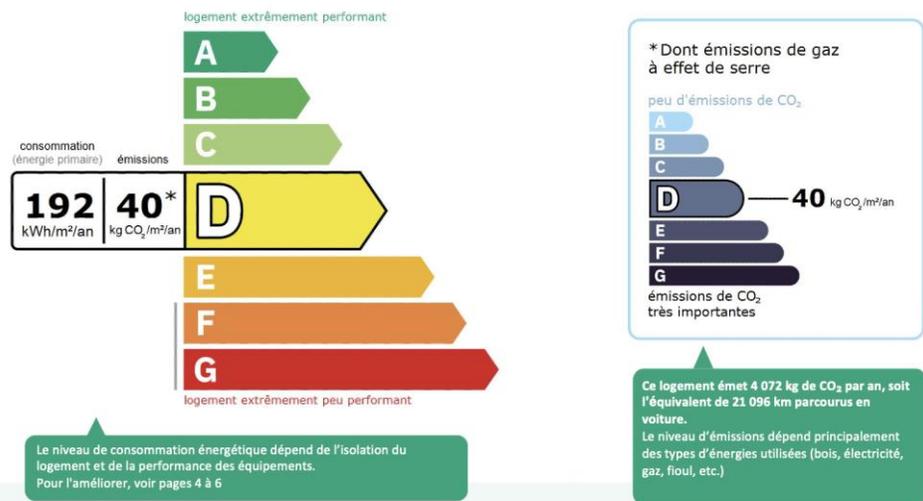
les annonces doivent indiquer, à compter du 1er janvier 2022, à titre d'information le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE. à compter du 1er janvier 2022, cette information devra figurer dans le contrat de location.

Anticiper la consommation énergétique du logement : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



FOCUS : le Diagnostic de performance énergétique (DPE) 1/2

Performance énergétique et climatique



<p>Le DPE concerne-t-il tous les contrats de location ?</p>	<p>OUI, si le bien porte sur de l'habitation : que le logement soit loué vide, meublé, dans le cadre d'un bail mobilité, pour chambre chez l'habitant, pour un bail étudiant ou en colocation.</p>
<p>Quelle est sa durée de validité ?</p>	<p>La durée de validité du DPE est de 10 ans.</p> <p>!! 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 :</p> <p>a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;</p> <p>b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024</p> <p>Le DPE demeure valable y compris si le bailleur a fait effectuer des travaux dans le logement depuis l'établissement initial du DPE. ! Pensez donc à demander si le DPE est effectivement actualisé.</p>
<p>Quand et par qui doit il être fourni ?</p>	<p>Le DPE doit être fourni par le bailleur (ou son mandataire), lors de la conclusion du contrat.</p> <p>Article L.126-28 CCH « <i>Lorsque l'immeuble est offert [...] à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat [...] locataire.</i> »</p>
<p>Quelles informations contient-il ?</p>	<p>La loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 est venue renforcer les informations contenues dans le DPE.</p> <p>Celui-ci doit notamment indiquer « <i>la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment [...]</i> exprimée en énergie primaire et finale »</p> <p>Contenu du DPE : articles R.126-15 et suivants du CCH</p>

Anticiper la consommation énergétique du logement : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



FOCUS : le Diagnostic de performance énergétique (DPE) 2/2



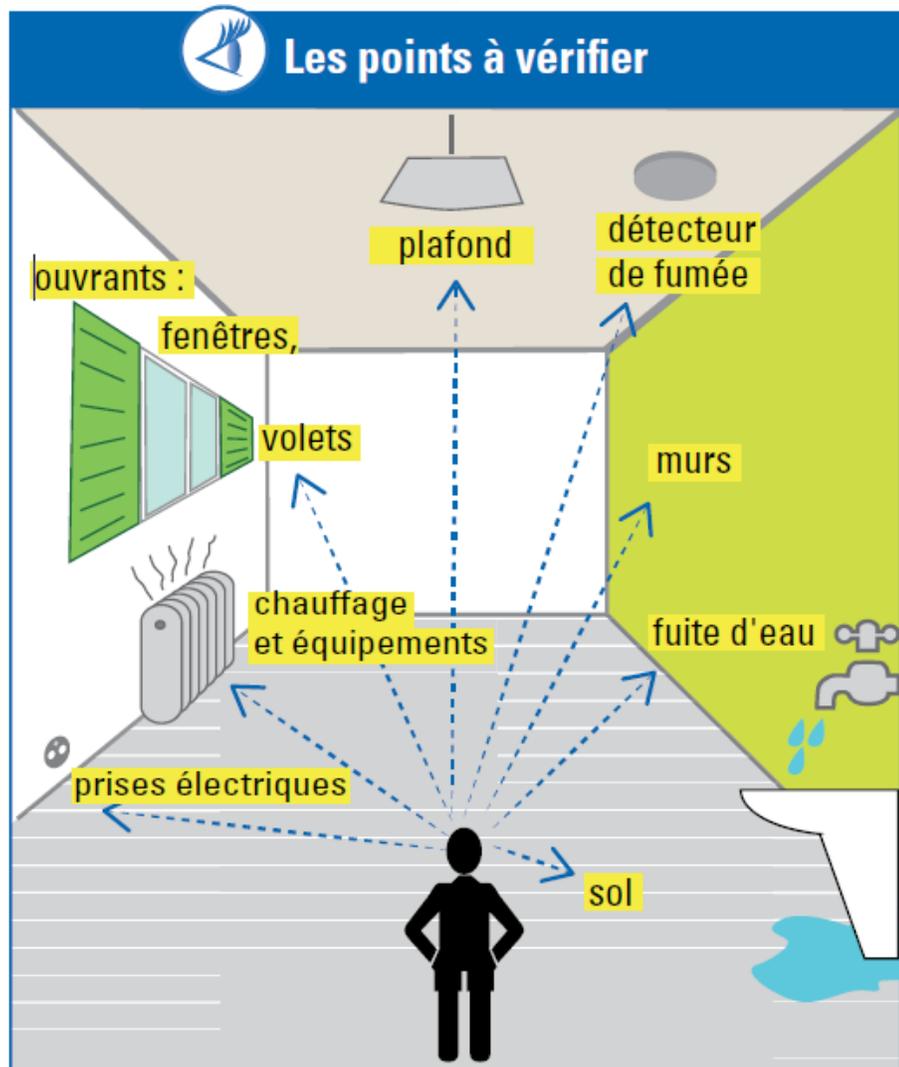
<p>Quelle est sa valeur juridique ?</p>	<p>L'article 179 de la loi ELAN rend opposable au bailleur toutes les informations du DPE ne constituant pas des recommandations. (C'est à dire celles relatives à la performance annoncée du logement). Aucune sanction n'est toutefois prévue.</p> <p>Article L.126-29 CCH « <i>Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative.</i> »</p>
<p>Existe-t-il une sanction si le bailleur ne transmet pas le DPE ?</p>	<p>NON. La loi ne prévoit pas de sanction envers le bailleur, ni de nullité du contrat de location, en cas de non-fourniture du DPE.</p> <p><i>Si les locataires n'apportent pas la preuve de ce qu'ils n'auraient pas consenti au bail s'ils avaient eu connaissance du DPE, alors la non transmission de ce dernier par le bailleur est sans conséquence sur le contrat de bail (CA Bastia, 1er août 2018, n°16-00560).</i></p> <p>! La loi sanctionne toutefois le fait de n'avoir pas fait figurer dans l'annonce le montant des dépenses théoriques énumérées dans le DPE. (article L.126-33 CCH)</p>



Anticiper la consommation énergétique du logement : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



Quelques clés de lecture au stade de la recherche de logement : la visite



/ **la taille du logement** données ONPE : Les logements les plus petits sont les plus énergivores (36% des logements énergivores de moins de 30m² ont une étiquette F et G, contre 13% plus de 100m²)

/ **les équipements UN MÉNAGE CONSACRE EN MOYENNE 8,5 % DE SON BUDGET ANNUEL À SES FACTURES D'ÉNERGIE, SOIT 2 900 € PAR AN !**

/ **époque de construction** L'étiquette DPE évolue au fur et à mesure de l'instauration de réglementation thermique de construction des bâtiments. Il reste encore à faire évoluer le parc entre 1919 et 1948 et avant 1919 vers des étiquettes les moins énergivores

/ **éléments visibles**, manque de travaux, hauteurs, modes de chauffage,

...



Anticiper la consommation énergétique du logement : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



Quelques clés de lecture au stade de la signature du contrat : les diagnostics

Document		Quelle obligation?	Utilité
Notice d'information		Depuis le 1 ^{er} aout 2015: fournir une notice conforme	Informersur: - les droits et obligations des locataires et des bailleurs, - les voies de conciliation et de recours pour régler les litiges
Documents de copropriété		Fournir les extraits du règlement de copropriété relatifs à: - la destination de l'immeuble - la jouissance et l'usage des parties privatives et communes - au nombre de millièmes que représente le logement dans chaque catégorie de charges.	Informersur le locataire sur : - Les limites de sa jouissance - la nature et l'étendue des charges locatives
Dossier de diagnostic technique	Diagnostic de performance énergétique	Tout logement donné à la location (DPE valable 10 ans)	Informersur la consommation moyenne en énergie (eau + chauffage + éclairage)
	Constat de risque d'exposition au plomb	Pour constructions antérieures au 1 ^{er} janvier 1949 (durée de validité : 6 ans si présence de plomb détectée / illimitée sinon)	Vérifier la présence de plomb et l'état de dégradation
	Etat de l'installation intérieure d'électricité	Si installation de plus de 15 ans (durée de validité : 3 ans)	Vérifier l'état de sécurité de l'installation
	Etat de l'installation intérieure de gaz	Si installation de plus de 15 ans (durée de validité : 3 ans)	Vérifier l'état de sécurité de l'installation
État des risques naturels, technologiques et miniers		Si arrêtés préfectoraux (valide si réalisé moins de 6 mois avant la location)	Informersur les risques environnant le logement
Etat relatif à l'amiante		Logement dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997 : doit être tenu à disposition du locataire	Vérifier la présence d'amiante dans les éléments de structure du logement
Permis de louer	Autorisation préalable ou déclaration contre récépissé	Logement situé en zone couverte par arrêté (zone d'habitat indigne) : à chaque mise en location avec un nouveau locataire.	Attester du permis de louer

Anticiper la consommation énergétique du logement : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



Quelques clés de lecture au stade de la signature du contrat : obligation d'information incombant au bailleur

Terme	Nature de l'obligation	Texte
À compter du 1er janvier 2022	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Si le bien loué ne bénéficie pas d'une performance énergétique comprise entre les classes A et E, l'obligation de respecter ce niveau de performance devra être mentionné au bail 	Textes de référence : article L.173-2 du CCH
À compter du 1er janvier 2028	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Si le bien loué ne bénéficie pas d'une performance énergétique comprise entre les classes A et E, le bail devra mentionner que le logement est à consommation énergétique excessive 	
Depuis le 25 octobre 2020	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> lorsque l'immeuble est équipé d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire et muni des dispositifs d'individualisation des frais télérelevables, le bailleur doit transmettre au locataire une évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son local privatif 	Article 6-2 de la loi du 6 juillet 1989 Articles R. 241-14-1, R.214-16-1 C. énergie
	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Depuis le 25 octobre 2020, lorsque le locataire en fait la demande, le propriétaire met à disposition du fournisseur d'énergie du locataire, les informations relatives à sa consommation passée de chaleur et de froid de son local privatif 	Article L.241-9-1 C. énergie





POINTS DE VIGILANCE EN COURS DE BAIL : LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Arts. 3-3, 4, 6, 6-1, 20-1 et 21 de la loi du 6.07.1989
Articles 1217 et 1719 et suivants du Code civil

OBLIGATIONS	CONTENU
Remettre au locataire un logement décent	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Absence de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ➤ Exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites ➤ Répondant à un critère de performance énergétique minimale ➤ Doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation
Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le locataire doit pouvoir entrer dans les lieux sans avoirs de réparations à effectuer (ni grosses réparations, ni réparations locatives)
Assurer la jouissance paisible et garantir les vices ou défaut du logement	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour les troubles émanant du bailleur ou des tiers ➤ Concerne les troubles de fait (sauf trouble émanant des tiers) ou de droit
Obligation d'entretenir les locaux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Réparations non locatives (« grosses réparations ») ➤ Réparations locatives occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure
Obligation de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par locataire	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aménagement qui préserve l'utilité fonctionnelle du logement (installation d'une porte, pose de tapisseries etc...)
Obligation d'informer le locataire	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Notamment obligation d'information sur les caractéristiques du logement via le dossier de diagnostics techniques
Obligation de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Obligation d'agir et de mettre en œuvre les voie de droit que la loi lui donne
Obligation de délivrer des quittances sur demande	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Transmission gratuite, sur demande du bailleur

Anticiper les charges financières liées à l'énergie : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion

	Quels types de charges	Qui vous les facture ?	Quand vous les facture-t-on ?	Comment vous en acquitter ?
Électricité/gaz logement	<input type="checkbox"/> Charges locatives (<i>cas du cadre de la mise à disposition d'une chambre chez l'habitant – bail meublé ou du chauffage commun en copropriété ou dans un immeuble comprenant plusieurs logements</i>) ou <input type="checkbox"/> Charges découlant du contrat conclu avec le fournisseur	Soit le bailleur Soit le fournisseur	Le fournisseur peut proposer un paiement mensuel, trimestriel etc... <i>Le fournisseur ne peut toutefois imposer une périodicité de paiement unique.</i> Si inclus dans les charges : Chaque mois ou selon périodicité prévue au contrat En cas de provision sur charge, le bailleur doit procéder à une régularisation en fin d'année	Vis-à-vis du bailleur : Selon les modalités prévues au contrat et à défaut par tout moyen de paiement <i>Certaines clauses concernant le paiement du loyer ou des charges sont interdites. Sont réputées non écrites les clauses (loi du 6.7.89 : art. 4, c et d) :</i> <ul style="list-style-type: none"> - qui imposent comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ; - qui autorisent le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur le salaire du locataire. En revanche, le paiement par virement n'est pas un prélèvement automatique et peut donc être prévu par une clause du contrat (CA Paris : 27.9.18, n°17-16213). Vis-à-vis du fournisseur : selon les modalités prévues au contrat !! Le fournisseur d'énergie est tenu d'accepter un paiement en liquide (mandat cash). Possible également d'utiliser le chèque énergie
Électricité (/gaz) communs	Charges locatives	Le bailleur, qui vous répercute les charges de copropriété imputables au locataire	Chaque mois ou selon périodicité prévue au contrat En cas de provision sur charge, le bailleur doit procéder à une régularisation en fin d'année	

Anticiper les charges financières liées à l'énergie : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion

	Quels types de charges	Qui vous les facture ?	Quand vous les facture-t-on ?	Comment vous en acquitter ?
Chaudière	Charges locatives	Soit l'entreprise directement, soit le bailleur par répercussion dans les charges	<input type="checkbox"/> Soit mensuellement si le montant est inclus dans les charges <input type="checkbox"/> Soit annuellement, au moment de la révision	Selon les modalités prévues au contrat et à défaut avec le mode de paiement de votre choix
Fioul	Charges locatives	L'entreprise auprès de laquelle le locataire se fournit	<input type="checkbox"/> À chaque achat, sur facture	Selon les modalités prévues au contrat et à défaut avec le mode de paiement de votre choix. Chèque énergie éligible
Bois	Charges locatives	L'entreprise auprès de laquelle le locataire se fournit	<input type="checkbox"/> A chaque achat, sur facture	Selon les modalités prévues au contrat et à défaut avec le mode de paiement de votre choix Chèque énergie éligible



Anticiper les charges financières liées à l'énergie : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



FOCUS : clauses abusives et contrats de fournitures d'énergie

Sont abusives les clauses suivantes (*Recommandation N°14-01 de la commission des clauses abusives*) :

E. Clauses relatives aux modalités de paiement

5. Considérant que certains **imposent un mode unique de règlement par prélèvement bancaire automatique** ; que cette clause est illicite comme contraire à l'article 13 de l'arrêté du 18 avril 2012 et, maintenue dans les contrats, abusive en ce qu'elle limite indûment la liberté de choix du moyen de paiement du non-professionnel ou du consommateur ;

6. Considérant qu'un contrat **stipule que tout paiement par chèque ou TIP fera l'objet d'une facturation de frais** ; que cette clause est illicite dès lors que l'article L. 112-12 du code monétaire et financier dispose que « le bénéficiaire ne peut appliquer de frais pour l'utilisation d'un instrument de paiement donné » et, maintenue dans les contrats, elle est abusive ;

7. Considérant que d'autres **contrats prévoient que, pour le règlement de la facture, seul le paiement par prélèvement automatique, par chèque ou par TIP est prévu, à l'exclusion d'un règlement en espèces** ; que ces clauses méconnaissent l'arrêté du 18 avril 2012 relatif aux factures qui énonce que le fournisseur, en sus du mode de règlement par chèque, est tenu de proposer un mode de paiement en espèces ; que cette clause est donc illicite et, maintenue dans les contrats, abusive ;

F. Clauses relatives à la facturation

9. Considérant que des contrats **stipulent que le fournisseur peut, « pour justes motifs, notamment au vu des informations techniques », modifier le montant des mensualités** ; que cette clause laisse à la seule appréciation du fournisseur cette modification sans que le consommateur ou le non-professionnel soit en mesure d'en comprendre les raisons, notamment eu égard au caractère imprécis de l'expression « au vu des informations techniques » ; que cette clause est de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat au détriment du consommateur ou du non-professionnel ;

Anticiper les charges financières liées à l'énergie : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion

LES AIDES

Nom	Nature de l'aide	Qui contacter
<p>Chèque Energie (Articles R124-1 à D124-25 code de l'énergie)</p> 	<p>Montant moyen de 150 €. <i>En 2021, en raison de la hausse exceptionnelle des tarifs réglementés de l'énergie, le Gouvernement a décidé d'attribuer aux 5,8 millions de ménages bénéficiaires du chèque énergie 2021, un chèque énergie exceptionnel de 100€. Ce nouveau chèque leur sera envoyé en décembre 2021 sans aucune démarche de leur part.</i> Attribué sous condition de ressources et en fonction de la composition du ménage. Permet de s'acquitter des factures de gaz, électricité, fioul ou bois, mais également de financer des travaux d'économie d'énergie, Attention : Le chèque énergie n'est valable que jusqu'au 31 mars de l'année suivant sa date d'émission par l'Etat.</p>	<p>Le chèque énergie est attribué automatiquement aux bénéficiaires, et envoyé à leur domicile une fois par an. Aucune démarche n'est à réaliser.</p>
<p>Fonds de solidarité pour le logement</p>	<p>Aide sous forme de prêt ou de secours (fonction du montant de l'impayé), Le paiement est effectué directement entre les mains du fournisseur d'énergie. Applicable dans le 82 aux factures de gaz, électricité, eau, bois et fioul</p>	<p>Un travailleur social</p>





CHARGES LOCATIVES/INFORMATION DU BAILLEUR & REGULARISATION

Conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, chaque année, le bailleur qui a opté pour le paiement des charges par provision, procède à une régularisation des charges.

Cette régularisation peut porter sur des charges d'énergie, par exemple, les charges d'énergie commune résultant de la copropriété.

:Que faire en cas de régularisation très conséquente ? Le bailleur a-t-il le droit de procéder à une régularisation massive s'il avait mal évalué les provisions ? OUI, mais attention toutefois

La Cour de Cassation juge que le caractère déloyal et déséquilibré du montant des régularisation ne prive pas le bailleur de réclamer son droit mais engage sa responsabilité contractuelle, et le rend donc susceptible d'une condamnation au paiement de dommages et intérêts. (*Cass. Civ. IIIème, 21 mars 2012, n° 11-14174 ; Cass. Civ. IIIème, 2 décembre 2014, n°13-23988*).

Dans l'hypothèse où le bailleur aurait volontairement sous-évalué les provisions afin de dissimuler le caractère énergivore du logement, il pourrait également être considéré qu'il s'est rendu coupable de dol.

Pour engager une action sur ce fondement, le locataire doit être en mesure d'établir que l'auteur du dol (le bailleur en l'espèce) avait la connaissance de l'information (le montant réel des charges) qu'il a sciemment dissimulée à son cocontractant (le locataire).

Il faudrait en outre démontrer que ce dol a entraîné une erreur chez le locataire, sur le montant de la prestation attendue. (article 1139 code civil), laquelle erreur aurait été déterminante dans le choix fait par le locataire de conclure le bail. (article 1130 code civil).

L'action fondée sur le dol peut conduire :

- Soit à la nullité du contrat et donc à une restitution à l'état initial et donc la restitution des loyers.
- Soit à l'allocation de dommages et intérêts



Anticiper les charges financières liées à l'énergie : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



FOCUS : Fourniture de chaleur en réseau et répercussion des charges sur le locataire

- ❑ Loi du 6.7.89 : art. 23, dernier alinéa : « *le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur* ».
Le bailleur peut récupérer auprès de son locataire la totalité des sommes versées dans le cadre d'un contrat de fourniture de chaleur en réseau.
- ❑ A contrario, **pour les autres modes de chauffage collectif, il ne peut récupérer que les dépenses relatives au combustible, à la fourniture d'énergie et aux dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations.** Ce dispositif a été jugé conforme à la constitution (Conseil const : 23.1.15, n° 2014-441/442/443). Installation d'un chauffage d'immeuble
- ❑ Les dépenses de financement ou de remboursement du prix de la réalisation des installations de chauffage d'un immeuble ne figurent pas sur la liste des charges récupérables (décret du 26 août 1987) ; en conséquence, elles ne peuvent être récupérées auprès du locataire (Cass. Civ III : 9.3.05, n° 01-18039 et n° 03-13062).



Anticiper les charges financières liées à l'énergie : un point essentiel pour éviter l'impayé/l'expulsion



FOCUS : trêve hivernale et impayés d'énergie



Trêve hivernale en matière énergétique

- Un fournisseur d'énergie (gaz, électricité) ne peut pas procéder à l'interruption ou à la résiliation de l'abonnement en cas d'impayé de facture
- Il peut seulement procéder à une réduction de puissance (sauf pour les bénéficiaires du chèque énergie)



LOGEMENT ENERGIVORE ET DECENCE

Focus décence :

La loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a introduit dans la loi du 6 juillet 1989, l'obligation de ne pas dépasser un seuil maximal de consommation d'énergie finale pour que le logement soit qualifié d'énergétiquement décent. Le seuil d'énergie finale consommée a été fixée à 450 kWh/m²/an à compter du 1^{er} janvier 2023. La loi climat et résilience renforce les exigences et fixe un calendrier. Elle supprime la notion de seuil maximum de consommation d'énergie finale et se base sur les étiquettes du diagnostic de performance énergétique (DPE). Ainsi, le niveau de performance énergétique d'un logement décent devra être (loi du 6.7.89 : art. 6) :

- à compter du 1^{er} janvier 2023 : sous le seuil de 450 kWh/m²/an d'énergie finale ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D.



DISTINGUER OBLIGATION DE TRAVAUX / DEMARCHE D'AMELIORATION

OBLIGATION DE TRAVAUX



A l'entrée

- **Obligation de délivrance** d'un logement en bon état d'entretien et réparation
- Obligation de **remise d'un logement décent**
- **Exception:** clause de travaux ≠ mise au norme de décence

En cours de bail

- **Grosses réparations**
- **Réparations locatives dues** à:
 - Vétusté
 - Malfaçon
 - Vice de construction
 - Cas Fortuit
 - Force majeure
- **Travaux de mise au normes de décence**

Pas d'augmentation suite aux travaux

TRAVAUX D'AMELIORATION



- Pas de définition légale**
- Une appréciation au cas par cas est nécessaire
- Rép. Min. n° 514174 : JOAN du 16.12.91, sont des travaux d'amélioration les travaux apportant soit :**
 - Un équipement nouveau
 - Un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes
 - Une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien ou d'exploitation
 - Apportant une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes

Exemples:

- * amélioration énergétique d'un logement décent
- * aménagement et mise à disposition d'une pièce supplémentaire etc...

Possibilité de négocier avant les travaux les modalités d'augmentation de loyer

Cas particulier des travaux d'économie d'énergie



CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES D'ENERGIE

	Conditions
Fait générateur de la contribution	<p>Travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans le logement loué nu à titre de résidence principale <input type="checkbox"/> ou dans les parties communes de l'immeuble
Conditions de la contribution	<p>Conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> les travaux beneficient directement au locataire ; <input type="checkbox"/> l'exécution des travaux est justifiée au locataire ; <input type="checkbox"/> soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique
Concertation préalable bailleur/ locataire	<p>Porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le programme des travaux envisagés <input type="checkbox"/> les modalités de leur réalisation <input type="checkbox"/> les benefices attendus en termes de consommation énergétique du ou des logement(s) <input type="checkbox"/> la contribution financière du ou des locataire(s) notamment sa durée, au partage des économies de charges résultant de ces travaux <p>=> Pas d'obligation: le locataire peut refuser</p>



CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU PARTAGE DES ECONOMIES D'ENERGIE

Document	Travaux concernés	Calcul de la participation
<p>Bâtiment achevé avant le 1er janvier 1948</p>	<p>Le bailleur <u>ne peut opter que pour le bouquet de travaux, soit aux moins 2 parmi les 6 listés:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> travaux d'isolation thermique des toitures <input type="checkbox"/> travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur <input type="checkbox"/> travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur <input type="checkbox"/> travaux de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants <input type="checkbox"/> travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable <input type="checkbox"/> travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Montant de la participation est fixé par un arrêté en fonction du nombre de pièces du logement <input type="checkbox"/> Cette participation mensuelle est fixe et non révisable : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 10 euros → une pièce principale ➤ 15 euros → deux ou trois pièces principales ➤ 20 euros → quatre pièces principales et plus <input type="checkbox"/> L'arrêté fixant le montant de ces forfaits sera révisé tous les 3 ans en fonction de l'IRL.
<p>Bâtiment achevé entre le 1er janvier 1948 et le 31 décembre 1989</p>	<p>Le bailleur peut <u>choisir entre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le bouquet de travaux (cf. ci-dessus) <input type="checkbox"/> la performance énergétique globale par une étude thermique qui listera les éventuels travaux à effectuer pour améliorer au mieux les performances du logement. L'étude thermique permet de définir la nature des travaux et d'estimer l'économie d'énergie en résultant. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Deux méthodes possibles pour le calcul : <ul style="list-style-type: none"> ➤ la méthode dite « réglementaire Th-C-E ex », fixée par arrêté et effectué par un professionnel ➤ la méthode « conventionnelle », basée sur le DPE <input type="checkbox"/> Maximum de la participation= 50 % de l'économie totale
<p>Bâtiment achevé après le 1er janvier 1990</p>	<p><u>Pas concerné</u></p>	<p><u>Pas concerné</u></p>

NOTIFICATION DE TRAVAUX

- ❑ Le propriétaire qui souhaite effectuer des travaux dans le logement doit **informer le locataire, avant le début des travaux**, par soit:
 - Notification remise en main propre
 - Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

- ❑ **Sauf accord exprès du locataire**, les travaux sont interdits les samedis, dimanches et jours fériés.
 - ❑ + Respect des arrêtés préfectoraux et municipaux

- ❑ La **notification** de travaux **doit contenir** :
 - La nature des travaux (travaux à effectuer par les entreprises...)
 - Leurs modalités d'exécution (durée, horaires...)





PAR LE BAILLEUR

Aides à la rénovation globale :



- > ANAH habiter mieux sérénité (OPAH ou PIG)
- > écochèque région Occitanie



- > Maprimerénov'
- > CEE réno globale



- > AUDIT RENOV'OCCITANIE

Aides actions par actions :

- > Certificat d'économie d'énergie
- > Maprimerénov'



maprimerénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

PAR LE LOCATAIRE

Aides au paiement des factures d'énergie ou de travaux d'amélioration énergétique :

- Dispositif chèque énergie



Aides actions par actions :

- Certificat d'économie d'énergie (CEE)



Pour être éligible aux aides les travaux doivent être effectués par des professionnels RGE
Liste disponible sur [FAIRE.GOUV.FR](https://www.faire.gouv.fr)

