



Une loi créant une discrimination ("climat et résilience")

Par **Hoctober1017**, le **08/01/2025** à **00:29**

Bonjour,

La loi « climat et résilience » rend obligatoire la réalisation d'un DPE et d'un GES pour caractériser l'isolation thermique d'un local d'habitation et l'obtention d'une classification permettant sa mise en location . On comprend que ces dispositions visent à éviter les pertes d'énergie liées au chauffage de locaux mal isolés ("passoires thermiques") . Dès lors comment expliquer que ces dispositions contraignantes et pénalisantes ne visent que les propriétaires bailleurs et non les propriétaires occupant leur logement ? Ne s'agit-il pas d'une loi créant une discrimination entre les propriétaires selon qu'ils sont bailleurs ou occupants ? Donc d'une loi contraire aux droits et libertés garantis par la Constitution et notamment **contraire au principe d'égalité des citoyens devant la loi**. Cela ne pourrait-il pas justifier **une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) ?**

Par **Cousinnestor**, le **08/01/2025** à **04:21**

Hello !

Je dirais plutôt grosso-modo que la loi impose de manière égalitaire à tout propriétaire proposant un logement à la vente ou à la location d'informer un éventuel "preneur" sur ses performances énergétiques (et d'autres caractéristiques). Je ne vois pas de discrimination.

Mais concrètement pouvez-vous identifier précisément quel(s) article(s) de loi pourrai(en)t selon vous justifier une question prioritaire de constitutionnalité pour cause de discrimination entre certaines personnes ?

A+

Par **janus2fr**, le **08/01/2025** à **06:37**

[quote]

Dès lors comment expliquer que ces dispositions contraignantes et pénalisantes ne visent

que les propriétaires bailleurs et non les propriétaires occupant leur logement ?

[/quote]
Bonjour,

Il y a bien aussi un DPE à réaliser en cas de vente, donc cela ne concerne pas que les propriétaires bailleurs.

Par **Isadore**, le **08/01/2025** à **06:59**

Bonjour,
De toute façon ce n'est pas une discrimination au sens légal.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F38175>

Le but n'est pas seulement de mener une politique visant à limiter les pertes d'énergie. Il s'agit aussi de renseigner le locataire ou l'acquéreur sur la nature du bien.

Il n'y a pas d'intérêt à enquiquiner un propriétaire occupant qui est chez lui et qui fait ce qu'il veut.

Je suppose que vous ne considérez pas comme "discriminatoire" que le locataire doive payer tous les mois un loyer alors que les personnes qui occupent leur logement ou sont hébergées ?

Qu'un bailleur perçoive des loyers alors que les gens qui n'ont pas de bien en location ne touchent rien ?

Et je ne parle pas de l'inégalité qui consiste à laisser les uns posséder plusieurs logements alors que certaines personnes sont à la rue...

Inutile de tenter une QPC, les opposants au DPE ont déjà épuisé tous les recours légaux dès le vote de la loi il y a des années.

Le DPE n'est pas considéré comme plus contraire à la constitution que le diagnostic amiante, le diagnostic plomb ou l'état de l'installation d'assainissement non collectif.

Par **Marck.ESP**, le **08/01/2025** à **09:22**

Bonjour et bienvenue

Un propriétaire face à la loi encourageant à améliorer la performance énergétique des logements

- Louera plus difficilement un bien mal isolé ou très énergivore.

- Vendra plus difficilement - et à +bas prix - ce même bien, qu'il s'agisse de sa R.P ou pas..

Par **Hoctober1017**, le **08/01/2025** à **10:24**

Bonjour, il y a pourtant inégalité de traitement des propriétaires de logements selon qu'ils le donnent en location ou qu'ils y habitent.

Le législateur semble donc se désintéresser du sort ou de la santé des propriétaires occupants qui peuvent donc continuer à vivre dans des passoires thermiques ou à gaspiller l'énergie en chauffant les pigeons de la région . Le propriétaires occupants n'ont pas l'obligation de faire le diagnostic DPE /GES alors que les propriétaires bailleurs y sont contraints et sont pénalisés selon la classification obtenue, alors que les propriétaires occupants ne le seraient pas . Il y a donc dans cette loi "climat..." , inégalité de traitement des citoyens donc discrimination .

Cette inégalité de traitement peut aussi être constatée dans les dispositions du premier alinéa de l'article L.521-2 du CCH qui dispose : « I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation **cesse d'être dû** pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. » .

En effet , dans une copropriété, seuls les propriétaires bailleurs sont pénalisés et aucunement les propriétaires occupants ...

Par **Isadore**, le **08/01/2025** à **11:29**

[quote]

il y a pourtant inégalité de traitement des propriétaires de logements selon qu'ils le donnent en location ou qu'ils y habitent[/quote]

Ben oui, les premiers touchent un loyer, donc un revenu, alors que les autres n'en ont pas. Il y a déjà deux inégalités flagrantes : le bailleur touche de l'argent que les non bailleurs ne touchent pas, et doit payer des impôts et des cotisations sociales sur ses revenus fonciers. On a une inégalité financière et une inégalité fiscale.

Aucun principe juridique n'interdit de faire des distinctions entre personnes ayant un patrimoine ou une gestion patrimoniale différente.

Au sens légal la discrimination n'est interdite que dans certaines situations, voyez mon lien précédent.

[quote]

Le législateur semble donc se désintéresser du sort ou de la santé des propriétaires occupants qui peuvent donc continuer à vivre dans des passoires thermiques ou à gaspiller l'énergie en chauffant les pigeons de la région .[/quote]

Ben non, il ne s'en moque pas. Simplement il n'y a pas d'intérêt à obliger quelqu'un à faire des diagnostics pour un bien qu'il compte occuper lui-même. Si le diagnostic est mauvais, que

ferait-on ? Obliger le propriétaire à faire des travaux d'isolation ? Lui interdire de vivre dans son bien ?

Le cas particulier des bailleurs est qu'ils se font payer en échange de la jouissance de leurs biens. C'est un principe juridique datant de l'Ancien Régime repris par le Code civil de 1804 et encore valable de nos jours que le bailleur doit louer un bien en bon état et propre à l'usage qui doit en être fait :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784

Et c'est suivant ce principe que le législateur impose des critères pour s'assurer de la décence des logements mis en location afin de protéger les locataires des abus. En effet contrairement au propriétaire un candidat locataire ne dispose pas d'un accès de droit à tous les documents relatifs au logement ni de la possibilité de faire des trous dans les murs pour vérifier l'isolation ou de faire changer le système de chauffage.

Dans notre pays la loi n'a jamais imposé une égalité stricte entre les citoyens sur les questions relatives au patrimoine, sinon la question du bail ne se poserait pas. La mise en location serait interdite, de même que la détention de plus d'un logement pour permettre à tout un chacun d'être propriétaire de son chez-soi.

D'ailleurs il n'est même pas besoin d'être propriétaire occupant pour être dispensé de faire le diagnostic : il suffit de ne pas mettre en location.

Donc si cette obligation vous chagrine, ne louez pas, vous serez tranquille.

De toute façon, il est presque impossible de faire bailleur sans pratiquer soi-même la discrimination (au sens littéraire) : la majorité des bailleurs discrimine constamment ses candidats locataires en fonction de leurs revenus ou de la nature de leur emploi.

Par **Cousinnestor**, le **08/01/2025** à **11:38**

(suite)

"Le législateur semble donc se désintéresser du sort ou de la santé des propriétaires occupants" dixit Hoctober.

>> Isadore m'a devancé sur une question que je pose à Hoctober pour mieux le comprendre : afin de supprimer l'inégalité de traitement que vous croyez voir dans ces dispositions, quel genre de mesures voudriez que le législateur impose au propriétaire d'un logement insalubre ou indécent qu'il occupe lui-même afin que celui-ci "ne se désintéresse pas de son sort ou de sa propre santé" selon votre formule ?

A+

Par **Hoctober1017**, le **08/01/2025** à **12:30**

lorsqu'il y a une dégradation considérée comme devant être supprimée d'urgence dans les parties communes d'une copropriété, la loi traite distinctement et de façon injuste les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants Cela est difficile à justifier et d'autant plus que les propriétaires occupants, s'ils sont majoritaires s'opposent aux travaux requis par l'administration car n'ayant aucun préjudice personnel dans la défectuosité en question constatée dans les parties communes de la copropriété...

cf. mon observation dans mon ppst précédent :

"Cette inégalité de traitement peut aussi être constatée dans les dispositions du premier alinéa de l'article L.521-2 du CCH qui dispose : « I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation **cesse d'être dû** pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. » .

En effet , dans une copropriété, seuls les propriétaires bailleurs sont pénalisés et aucunement les propriétaires occupants ...

Par **Isadore**, le **08/01/2025** à **13:24**

Si le syndicat de copropriété s'oppose à des travaux d'entretien nécessaires, encore plus s'ils sont imposés par la mairie, il est possible au propriétaire bailleur d'attaquer ledit syndicat en justice pour le contraindre à faire les travaux et se faire indemniser au passage. C'est d'ailleurs un argument utilisable en copropriété. L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 impose des obligations au syndicat.

Et sur ce fondement un copropriétaire lésé peut se faire indemniser.

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038797754>

Donc c'est un faux problème.

Mais la loi de la majorité fait partie des joies de la vie en copropriété. Si on ne veut pas de ce genre de contrainte il vaut mieux acheter un logement individuel.

[quote]

"Cette inégalité de traitement peut aussi être constatée dans les dispositions du premier alinéa de l'article L.521-2 du CCH qui dispose : « I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. » .

En effet , dans une copropriété, seuls les propriétaires bailleurs sont pénalisés et aucunement les propriétaires occupants ...

[/quote]

Ah non, bien au contraire, cet article permet de supprimer l'inégalité entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Avant l'application de l'article le bailleur percevait un loyer, mais pas le propriétaire occupant. Cet article met tout le monde sur un pied d'égalité.

Au passage il supprime aussi l'inégalité de traitement entre le locataire et le bailleur, et entre

le locataire et le propriétaire occupant, les propriétaires n'étant pas obligés de verser un loyer.

Il y a d'ailleurs des gens qui continuent très sérieusement de soutenir l'idée de considérer "l'économie" réalisée par un propriétaire dispensé de verser un loyer comme un revenu ("loyer implicite") et de taxer en conséquence. Et cela était fiscalement appliqué avant 1965 :

<https://www.senat.fr/questions/base/2016/qSEQ160320956.html>

Par **Cousinnestor**, le **08/01/2025** à **14:00**

(suite)

Hoctober afin de supprimer l'inégalité de traitement que vous croyez voir dans ces dispositions, quel genre de mesures voudriez que le législateur impose au propriétaire d'un logement insalubre ou indécent qu'il occupe lui-même afin que celui-ci "ne se désintéresse pas de son sort ou de sa propre santé" selon votre formule ?

A+

Par **Hoctober1017**, le **08/01/2025** à **17:26**

"Avant l'application de l'article le bailleur perçoit un loyer, mais pas le propriétaire occupant. Cet article met tout le monde sur un pied d'égalité."

"Au passage il supprime aussi l'inégalité de traitement entre le locataire et le bailleur, et entre le locataire et le propriétaire occupant, les propriétaires n'étant pas obligés de verser un loyer."

----- ?

Le loyer est pourtant la juste contrepartie d'un service rendu ou le prix payé et convenu pour une prestation reçue.

Mais la question n'est pas là . La loi "climat..." vise exclusivement à réduire le rejet de CO2 dans l'atmosphère .

Pourquoi les propriétaires occupants ne seraient-ils pas mis à contribution ?

ou pourquoi les locataires seraient avantagés et non les propriétaires ?

et parmi les propriétaires ayant un même profil patrimonial , pourquoi avantager les propriétaires occupants et pénaliser les propriétaires bailleurs ? Faudrait-il remettre en question le droit de propriété au regard de la mise en location des logements tel que cela se pratiquait sans difficulté avant cette loi ?

Force est de constater qu'elle crée indiscutablement une injustice ou une inégalité de sort entre les citoyens ayant pourtant un profil patrimonial comparable . De même pour l'article L.521-2 du CCH .

De même pour l'interdiction de circuler dans Paris pour certains véhicules selon leur catégorie "crit'air..." : Au 1er janvier 2025: Crit'Air 3 (moteur diesel mis en circulation avant

2011, moteur essence mis en circulation avant 2006, motos avant 2007) etc.... etc... l'injustice est évidente pour un résultat totalement négligeable au plan "climatique" de la planète

Par **Isadore**, le **08/01/2025** à **18:13**

[quote]

Faudrait-il remettre en question le droit de propriété au regard de la mise en location des logements tel que cela se pratiquait sans difficulté avant cette loi ?[/quote]

Vous voulez dire qu'avant 2021 et le vote de la loi "climat et résilience" il n'y avait pas d'obligation pour un bailleur de réaliser des diagnostics non imposés aux propriétaires non bailleurs ? Du genre plomb, amiante, risques naturels et technologiques... ?

Et de manière générale toutes les contraintes concernant la décence du logement : chauffage, eau courante, eau chaude, installation d'une douche... ?

Le DPE est la suite d'une politique menée depuis 1948, c'est loin d'être nouveau.

[quote]

De même pour l'article L.521-2 du CCH .[/quote]

Cet article concerne les cas où le logement devient impropre à l'habitation. Puisque vous considérez le loyer comme la contrepartie d'un "service rendu", vous devriez logiquement considérer que dès lors que le service n'est plus rendu le loyer cesse d'être dû.

Le locataire verse un loyer en échange non pas d'un service mais de la jouissance d'un logement décent. Logiquement dès lors que le logement devient inhabitable le locataire est délivré de son obligation de payer le loyer.

La différence de traitement entre un bailleur et un propriétaire non bailleur vient du fait que l'un décide de se faire payer pour loger autrui et pas l'autre. Pour limiter les abus il y a des règles qui font qu'on ne peut pas faire payer un locataire pour n'importe quel type de logement.

Les propriétaires qui décident d'occuper leur logement, de loger gratuitement des gens, d'avoir une résidence secondaires ou de laisser leur bien vide n'ont pas tous ces soucis.

Si vous ne trouvez pas cette loi convenable, soumettez la question à votre député ou présentez-vous aux prochaines législatives qui ne devraient pas tarder.

Mais le plus simple sera probablement de ne pas mettre votre logement en location : pas de location, pas de DPE.

Par **Cousinnestor**, le **08/01/2025** à **18:30**

(suite)

Hoctober afin de supprimer l'inégalité de traitement que vous croyez voir dans ces dispositions, quel genre de mesures voudriez que le législateur impose au propriétaire d'un logement insalubre ou indécent qu'il occupe lui-même afin que celui-ci "ne se désintéresse pas de son sort ou de sa propre santé" selon votre formule ?

A+

Par **Hoctober1017**, le **08/01/2025** à **19:03**

cousinnestor a écrit : "**Hoctober** afin de supprimer l'inégalité de traitement que vous croyez voir dans ces dispositions, quel genre de mesures voudriez que le législateur impose au propriétaire d'un logement insalubre ou indécent qu'il occupe lui-même afin que celui-ci "ne se désintéresse pas de son sort ou de sa propre santé" selon votre formule ?"

?? Mais un logement classé "G" n'est pas nécessairement insalubre !

Avant cette loi il pouvait être donné en location sans obliger le propriétaire à des travaux d'isolation ... Il fallait seulement en informer le locataire qui était libre de signer ou pas après examen de la situation , sachant que le montant du loyer intégrait tous les avantages et tous les inconvénients inhérents au logement

Quant au L.521-2 CCH, il permet curieusement de suspendre le loyer d'une location en parfait état (parties privatives) parce que la peinture de l'escalier d'une copropriété est dégradée ... cela est manifestement plus que discutable puisqu'elle fait dépendre la réparation exigée (?) par l'administration, de la volonté des propriétaires occupants qui n'y ont aucun intérêt... n'y-a-t-il pas aussi immixtion autoritaire du juge ou de l'administration dans le contrat existant entre deux personnes , sans se soucier de leur volonté ?

Par **youris**, le **08/01/2025** à **20:09**

bonjour,

ce n'est peut-être pas une discrimination mais de nombreux appartements échappent à cette contrainte car la location saisonnière (meublé touristique) , n'est pas concernée par l'interdiction de location et le gel des loyers des passoires énergétiques y compris dans les stations de montagne ou il existe de nombreux immeubles des années peu ou pas isolés.

cette contrainte ne s'appliquant qu'aux résidences principales, cela va inciter les propriétaires à faire de la location du style AIRBNB ce qui réduira d'autant les locations de longue durée.

salutations

Par **Isadore**, le **08/01/2025** à **21:08**

Les critères pour qu'un logement soit considéré comme décent évoluent. A une époque il n'était pas obligatoire de fournir l'eau courante ou l'électricité. Quelques décennies en arrière un seul point d'eau suffisait. On mettait de la peinture au plomb dans les chambres des enfants.

Désormais il faut une salle de bain, de l'eau chaude, un système de chauffage, une surface minimale, une alarme incendie... et désormais certains critères de performance en matière énergétique.

Un logement classé G n'est pas forcément un taudis insalubre, de même qu'un logement sans salle de bain ou sans système d'eau chaude. Il y a pléthore de retraités actuels qui ont connu l'époque où l'on faisait sa toilette dans l'évier de la cuisine, avec de l'eau chauffée sur le poêle ou la gazinière et où les WC communs étaient sur le palier. Indécent ne veut pas dire dangereux pour la santé.

[quote]

parce que la peinture de l'escalier d'une copropriété est dégradée

[/quote]

Aucun article de loi ne permet une chose pareille, à moins que la peinture dégradée ne libère des substances toxiques. Le L.521-2 auquel vous faites référence concerne les logements pour lesquels un arrêté de péril ou d'insalubrité ont été pris. Cela veut dire que le logement est devenu dangereux pour la santé ou la sécurité des habitants.

Et on ne peut pas décentement demander à des locataires de payer un loyer pour un logement dangereux pour leur santé.

Comme dit dans un message précédent, les bailleurs peuvent saisir la justice pour obliger le syndicat à faire des travaux nécessaires et se faire indemniser.

[quote]

n'y-a t-il pas aussi immixtion autoritaire du juge ou de l'administration dans le contrat existant entre deux personnes , sans se soucier de leur volonté ?

[/quote]

Si un locataire et un bailleur veulent conclure un contrat de location pour un logement ne répondant pas aux critères de décence, personne ne les en empêchera. Le bailleur prend le risque que son locataire fasse valoir ses droits, mais il n'y a pas de section de police chargée de contrôler les baux avant signature.

Et oui, il y a immixtion de la loi dans la volonté des parties. Il y a plein de lois qui interfèrent avec la volonté des parties : un employeur et un salarié ne peuvent pas s'entendre librement sur le montant d'un salaire à cause du SMIC, les jours de congés à cause de la loi sur les congés obligatoires, une banque et son client ne peuvent choisir librement le taux d'intérêt d'un prêt, un assureur peut être contraint d'assurer la voiture d'un client, une banque d'ouvrir un compte, un professionnel de garantir un produit vendu à son client...

Il en va de même pour le logement : on va jusqu'à mettre en prison des gens appelés "marchands de sommeil" car ils louent des logements dangereux (et pas seulement indécents) à de pauvres gens. Pourtant il est rare que ces gens aient contraint leurs locataires, qui sont souvent libres de leurs mouvements et de trouver d'autres logements.

Mais le législateur a jugé bon de limiter la liberté contractuelle pour éviter les abus. Et le législateur, ce sont les gens que nous élisons.