

Bail d'habitation et travaux économiseurs d'énergie



Nous avons publié dans une autre actualité une [première partie de l'analyse de l'arrêt 23/2020 de la Cour constitutionnelle](#) du 13 février 2020. Nous avons examiné la portée de quelques unes des informations que le bailleur peut solliciter des candidats locataires.

Economies d'énergie : à l'heure du changement climatique, pour ne pas parler de crise, le bailleur peut-il améliorer son bâtiment donné en location? Peut-il effectuer des travaux économiseurs d'énergie ?

La disposition en question, quelle est la nouveauté ?

L'article 21 du décret Régional Wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation permet au bailleur de (faire) procéder, pendant que le bien est loué, occupé, non seulement à des réparations urgentes qui ne peuvent être différées mais aussi à des travaux économiseurs d'énergie, même si ces derniers ne sont pas urgents.

Le décret vient ainsi reprendre mais surtout compléter l'article 1724 du Code civil qui régissait précédemment cette matière.

Qu'est-ce que cela signifie pratiquement ?

Le preneur doit supporter la réalisation de travaux urgents ou économiseurs d'énergie. La gêne qu'ils lui causeraient et la privation partielle du bien loué qu'ils entraîneraient n'y changent rien.

Il est évident que le preneur doit supporter des réparations urgentes du bien. Au contraire, lui faire supporter sans indemnité la réalisation de travaux dont l'objectif est de réduire la consommation d'énergie du bâtiment n'allait pas de soit.

Qu'en dit la Cour constitutionnelle ?

La Cour constitutionnelle valide l'option retenue par le législateur. Le bailleur peut imposer au preneur de supporter la réalisation de travaux non urgents, économiseurs d'énergie, durant le bail.

La Cour estime acceptable cette atteinte à la jouissance paisible du preneur pour quatre raisons :

1. le Gouvernement wallon a dressé une liste des travaux économiseurs d'énergie
2. de tels travaux sont de nature à concourir à l'objectif de réduction globale de la consommation

3. le preneur sera le premier bénéficiaire des améliorations découlant de ces travaux puisque ses dépenses énergétiques devraient diminuer
4. enfin, il est des travaux économiseurs d'énergie qui ne peuvent être réalisés que pour l'ensemble d'un bâtiment. Tel est ainsi le cas dans une copropriété par appartements. Si ces travaux ne pouvaient être imposés au preneur durant le bail, ils pourraient être impossibles à réaliser.

La Cour constate dès lors que la mesure est justifiée adéquatement par un motif lié à l'intérêt général. Elle souligne qu'il ne s'agit en aucune façon d'une régression dans les droits du preneur. Il n'était précédemment pas protégé. Ni l'absence d'urgence ni l'absence de caractère économiseur d'énergie des travaux que voulait réaliser le bailleur ne l'empêchaient de les imposer au locataire.

Une limite tout de même

Le bailleur ne doit pas indemniser le preneur si les travaux ne durent pas plus de quarante jours. Au contraire, si ces travaux – urgents ou économiseurs d'énergie – durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué en proportion du temps et de la partie de la chose dont le preneur est privé.

Jean-François Derroitte
jf.derroitte@lexing.be