



JURIDIQUE

Indécence des logements classés G : quelle application aux baux en cours

Trois ans après la signature d'un bail d'habitation, la bailleuse a engagé une procédure aux fins de constat de la résiliation du bail pour non-paiement des loyers.

Le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Nevers va notamment constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la locataire et des occupants du local.

La locataire a alors interjeté appel. Elle faisait notamment valoir que le logement ne répondait pas aux critères de décence légalement posés et sollicitait donc une diminution de moitié des loyers depuis son entrée dans les lieux.

La Cour d'appel va relever plusieurs points concernant l'indécence du logement.

Elle va notamment souligner :

- L'absence de plainte de la part de la locataire sur l'existence d'éventuels désordres d'humidité pendant près de deux ans.
- Un rapport réalisé par l'agence locale de l'énergie en cours de location ne qualifiait pas le logement d'insalubre ni d'indécent et ne faisait pas état de moisissures. Il préconisait uniquement l'installation de réglettes d'aération et d'une VMC.
- L'ARS a confirmé que les critères d'insalubrité étaient insuffisants pour déclencher une procédure, relevant seulement des infractions au règlement sanitaire départemental.
- La bailleuse avait demandé à la locataire que celle-ci permette la visite d'un diagnostiqueur afin d'actualiser le DPE et lui avait rappelé que celle-ci devait entretenir le logement loué, l'aérer et le chauffer suffisamment.
- Suite à la réalisation du DPE qui classait le logement en G, la locataire ne s'était pas rendue disponible pour permettre la réalisation de travaux d'installation d'une VMC et des aérations préconisées dans le rapport.
- Des attestations établissaient que la locataire avait cessé de chauffer son logement pour le rendre insalubre. Cette dernière avait fait constater par commissaire de justice l'état du logement un an après le rapport de visite. Il ressort de ce rapport que la

locataire avait placé de la laine de verre dans la cuisine autour de certains tuyaux et des cartons dans un cagibi situé sous la cage d'escalier.

- **Le classement du logement en G dans le DPE implique qu'il doit être qualifié de non décent, à compter du 1er janvier 2025. Toutefois, cette disposition ne trouve pas à s'appliquer aux baux en cours, le bailleur devant néanmoins faire réaliser des travaux d'amélioration.** Or en l'espèce, la bailleuse a démontré les difficultés auxquelles elle a été confrontée face au refus de la locataire de permettre la réalisation des travaux. Ces derniers n'ont pu être effectués qu'après son départ, dont notamment la pose d'une VMC.
- La locataire ne rapporte pas la preuve du caractère non décent du logement ni que les désordres seraient imputables aux seules caractéristiques du logement.

La Cour d'appel en déduit que les juges ont exactement retenu que la locataire avait contribué à son propre préjudice.

Cet arrêt est particulièrement intéressant en ce qu'il vient rappeler que les dispositions de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et de ses décrets d'applications, qui qualifient de non décents les logements classés G à compter du 1^{er} janvier 2025, ne s'applique pas aux contrats en cours. Les textes prévoient en effet une application aux nouveaux baux ou aux baux renouvelés.

Cet élément ne permet donc pas à lui seul à retenir l'indécence du logement. Le défaut de signalement des désordres par la locataire et le refus de celle-ci de laisser réaliser les travaux nécessaires sont également mis en avant par la Cour d'appel.

- [Cour d'appel, Bourges, 1re chambre, 27 février 2026, n° 25/00589](#)