

O DESPEJO PARA A REALIZAÇÃO DE OBRAS DE RENOVAÇÃO ENERGÉTICA NA FRANÇA

EVICITION FOR WORKS OF ENERGY RENOVATION IN FRANCE

Fernanda Sabrinni-Chatelard

Doutora em Direito Privado pela Université Paris-Panthéon-Assas (2017). Sua tese, realizada sob a orientação do Professor Denis Mazeaud, em regime de cotutela com o Professor Gustavo Tepedino, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, trata das cláusulas abusivas em contratos interempresariais em uma perspectiva comparada entre o Brasil e a França. Possui pós-doutorado em Direito Digital pela Université Paris Cité, realizado sob a supervisão da Professora Nathalie Martial-Braz. Atualmente, é Professora e Responsável do departamento de Direito na École Supérieure des Professions Immobilières – ESPI, pesquisadora no laboratório ESPI2R. Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-2413-126X> E-mail: fernanda.chatelard@gmail.com

Stanislas Barry

Maître de conférences em Direito Privado e Ciências Criminais na Universidade de Lorraine. Seus trabalhos de pesquisa se concentram principalmente no Direito das Obrigações. É doutor em Direito pela Université Aix-Marseille, tendo defendido a tese intitulada *Le droit du bénéficiaire d'avant-contrats*, sob a orientação do Professor Julien Théron, publicada pelas Presses Universitaires Aix-Marseille, coleção *Pierre Kayser* (2021). Orcid: <https://orcid.org/0009-0004-8802-3879> Email: stanislas.barry@univ-lorraine.fr

Marcos Povoá

Doutor em Direito pela Universidade Paris-Panthéon-Assas (2019). Sua tese de doutorado, realizada sob a orientação do Professor Yves Lequette, trata das cláusulas que conferem uma prerrogativa unilateral (a apenas uma das partes) no âmbito do contrato, em uma perspectiva comparatista entre a França e o Brasil. Seu trabalho de pesquisa concentra-se atualmente sobre o direito empresarial, o direito societário e o direito dos contratos, principalmente no setor imobiliário, assim como sobre a resolução de litígios em geral. Atualmente é Professor de direito na École Supérieure des Professions Immobilières – ESPI e pesquisador no laboratório ESPI2R. Orcid: <https://orcid.org/0009-0002-1416-4084>

Resumo: A lei Clima e Resiliência de 22 de agosto de 2021 vem provocando uma profunda transformação do mercado imobiliário residencial na França. Esta lei introduziu objetivos de performance energética obrigatórios para todos os imóveis residenciais num país onde uma parte considerável do parque imobiliário data do século XIX. Com a criação de categorias de performance energética materializadas por um documento obrigatório, o diagnóstico de performance energética (DPE), os proprietários que desejam alugar e vender seus imóveis já a partir de 2025 devem realizar obras para trocar janelas, sistema de calefação, revestimento de muros e paredes e diversos outros equipamentos, com o objetivo de evitar a perda de calor e fazer assim com que os imóveis consumam menos energia. A obrigação de realização dessas obras afeta diretamente os locatários, que correm o risco de ver o proprietário usar a obrigação legal de realização de obras como motivo para rescindir o contrato de aluguel e despejá-los de suas residências. Essa prática, corriqueira em outros países, é conhecida na província do Quebec, no Canadá, como “rénoviction”, neologismo que mistura as ideias de obras de renovação e o ato de despejo. A importação dessa prática é temida na França, onde os grandes centros urbanos lutam para equilibrar o mercado locativo em favor dos locatários, já que a grande demanda e a baixa oferta de imóveis residenciais causam tensão no mercado em favor dos proprietários. Autorizar um novo motivo para o despejo poderia vir a desequilibrar ainda mais o mercado imobiliário residencial francês. O objetivo deste artigo é analisar os riscos de popularização do despejo para a realização de obras de renovação energética na França e, caso isso aconteça, verificar se o direito francês dispõe de soluções efetivas para a proteção dos locatários.

Palavras-chave: França. Despejo. Renovação energética. Lei Clima e Resiliência. Equilíbrio do mercado locatício.

Abstract: The Climate and Resilience Act of August 22, 2021, has led to a profound transformation of the residential real estate market in France. This law introduced mandatory energy performance objectives for all residential properties in a country where a considerable part of the housing stock dates back to the 19th century. With the creation of energy performance categories embodied in a mandatory document, the energy performance diagnosis (DPE), homeowners wishing to rent or sell their properties from 2025 onwards must carry out works to change windows, heating systems, wall cladding and many other equipment, with the aim of preventing heat loss and thus making the properties consume less energy. The obligation to conduct these works directly affects tenants, who run the risk of the landlord using the legal obligation to carry out the work as a reason to terminate the rental contract and evict them from their homes. This practice, common in other countries, is known in the province of Quebec, Canada, as “rénoviction”, a neologism that mixes the ideas of renovation works and eviction. The importation of this practice is feared in France, where large urban centers are struggling to balance the rental market in favor of tenants, since the high demand and low supply of residential properties cause tension in the market in favor of landlords. Allowing a new ground for eviction could further unbalance the French residential real estate market. The aim of this article is to analyze the risks of popularizing eviction for energy renovation works in France and, should this happen, to see if French law has effective solutions for protecting tenants.

Keywords: France. Eviction. Energy renovation. Climate and Resilience Act. Balancing the rental market.

Sumário: Introdução – I O risco de despejo para a realização de obras de renovação energética no sistema jurídico francês – A. A aparente – e apenas aparente - proibição do despejo para a realização de obras de renovação energética pela lei francesa nº 89-462, de 6 de julho de 1989, sobre as locações residenciais – II. Propostas para impedir a propagação do despejo para a realização de obras de renovação – A. As soluções já existentes no direito francês – B. Soluções de lege ferenda inspiradas no direito comparado – Conclusão – Referências

Introdução

1 O surgimento do conceito de *rénoviction*, uma fusão dos termos em francês para renovação (*renouvellement*) e despejo (*éviction*¹), embora não conste no léxico jurídico francês, vem atraindo muita atenção do meio jurídico e da mídia, tendo como origem a província do Quebec, no Canadá.² Na *rénoviction*, o proprietário procede ao despejo do locatário utilizando o argumento da necessidade de realização de *grandes obras* no imóvel como motivo para pôr fim ao contrato. O problema é que, muitas vezes, o objetivo real desse despejo é o de expulsar o locatário para poder realugar o bem a outrem, contra um aluguel significativamente mais caro.

Embora a legislação do Quebec não especifique expressamente a realização de *grandes obras* como motivo válido para o despejo, tais casos são comuns na prática e geram preocupações legítimas quanto ao equilíbrio do mercado imobiliário residencial, pois as disposições legislativas existentes no Quebec parecem não ser suficientes para a proteção efetiva dos locatários. Com efeito, o artigo 1959 do Código Civil do Quebec autoriza atualmente o despejo apenas em razão de obras de extensão, subdivisão ou mudança de destinação de uso de um imóvel residencial.³

2 Os conflitos entre locatários e proprietários no Quebec são dirimidos principalmente diante do Tribunal Administrativo de Habitação (*Tribunal Administratif du Logement*). De acordo com a lei aplicável ao Tribunal,⁴ o proprietário pode retomar a posse de um imóvel residencial apenas em casos especificados pela lei, tais quais a retomada para uso próprio, a realização de obras específicas ou a venda do bem.

O proprietário que deseja denunciar um contrato de locação para a realização de obras será submetido, no entanto, a obrigações precisas, como notificar por escrito o locatário, apresentar um plano detalhado das obras e propor ao locatário sua reintegração ao imóvel assim que as obras forem concluídas.⁵ Um projeto de

¹ O termo francês *éviction* não possui exatamente o mesmo sentido da *evicção* referida nos artigos 447 a 457 do Código civil brasileiro. Enquanto no Brasil a *evicção* é entendida como a perda de um bem por ordem judicial ou administrativa, na França, o termo *éviction* diz respeito à perda de um direito, e no caso da locação de bens imóveis, à consequência dessa perda, ou seja, o despejo.

² Radio-Canada, *téléjournal*, *65 familles victimes de rénovictions* (5 de fevereiro de 2020): <https://tinyurl.com/uzlmruq>. Também O. Grondin, *Les motifs autorisant l'éviction des locataires dans le droit du logement au Québec*, *CanLII*, 2021, Docs 728.

³ Art. 159 do Código Civil do Quebec.

⁴ Lei referente ao *Tribunal Administratif du Logement* (Tribunal Administrativo de Habitação) de 1979, c. 48; 2019, c. 28, s. 74.

⁵ O artigo 39 da lei sobre o Tribunal Administrativo de Habitação estabelece que “o locador deve pagar ao locatário despejado três meses de aluguel e despesas de mudança. Se os danos resultantes da perda sofrida pelo locatário atingirem um valor mais alto, ele poderá solicitar ao Tribunal que um novo valor seja fixado. A indenização deve ser paga no vencimento do contrato de locação e as despesas de mudança mediante a apresentação de documentos comprobatórios”.

lei de 21 de fevereiro de 2024,⁶ criado com o objetivo de contribuir à resolução da crise habitacional no Quebec, inclui disposições para combater os despejos abusivos. Esse projeto dispõe que, se um inquilino não responder a uma notificação de despejo, esse fato não poderá ser considerado como aceitação por omissão, ao contrário da prática atual. A lei também detalha a indenização a ser paga em caso de despejo, que deve ser equivalente a um mês de aluguel por ano de ocupação, até um máximo de 24 meses, com um mínimo de três meses o valor do aluguel.

3 Seguindo o exemplo do Quebec, o fenômeno da *rénoviction* veio recentemente à pauta jurídica na França, pois o artigo 161 da Lei Clima e Resiliência de 2021 previa inicialmente que as obras de renovação para a adequação do imóvel residencial aos novos limites de desempenho energético deveriam ser adicionadas como um novo motivo para o despejo.⁷ O artigo 161 foi censurado pelo *Conseil constitutionnel* francês, que impediu assim a criação de um novo motivo legal para o despejo.⁸ Apesar disso, uma análise detalhada da evolução legislativa e jurisprudencial na França sugere, como veremos, que essa prática parece estar ganhando força, num movimento claramente contrário aos termos da decisão do *Conseil constitutionnel*.

4 A Lei Clima e Resiliência destaca a necessidade de conciliar os objetivos sociais e climáticos com o que o direito francês chama de *critério de decência* dos bens imóveis residenciais. Os objetivos climáticos têm sua origem nas instâncias europeias, já que o Comitê Europeu das Regiões⁹ recomendou a realização das obras de renovação dos imóveis residenciais na Europa a fim de alcançar a neutralidade climática até 2050, enfatizando a necessidade de os governos garantirem que os custos de renovação não sejam repassados aos inquilinos e considerando que os aumentos de aluguel devem ser proporcionais à economia de energia esperada. Nesta seara, o risco de *rénoviction* – o despejo para a realização de obras de renovação, no nosso caso, energética – já foi identificado por outras instâncias europeias, que inclusive já solicitaram que essa prática seja expressamente proibida.¹⁰

5 No contexto atual, a obrigação de realização de obras de renovação energética pode ser uma porta de entrada para a prática da *rénoviction* na França (I).

⁶ Projeto de lei nº 31: Trata-se de projeto de lei para alterar várias disposições legislativas relacionadas à habitação.

⁷ Lei nº 2021-1104 de 22 de agosto de 2021 sobre o combate às mudanças climáticas e a construção de resiliência a seus efeitos.

⁸ Conseil constitutionnel, 13 de agosto de 2021, nº 2021-825 DC; *AJDA* 2021. 1654; *D.* 2021.1545, obs. C. const.

⁹ Comitê das Regiões em sua 143ª sessão, em março de 2021, intitulada “Uma onda de renovação para a Europa: tornando nossos imóveis mais verdes, criando empregos e melhorando a qualidade de vida”.

¹⁰ Resolução do Parlamento Europeu de 21 de janeiro de 2021 sobre o acesso à moradia decente e acessível a todos, 21 de janeiro de 2021, §6.

Tendo em vista a idade e o estado atual dos bens residenciais na França, notadamente nos grandes centros urbanos, onde muitos imóveis datam do século XIX, a realização maciça dessas obras de renovação energética poderia causar uma diminuição considerável da quantidade de bens disponíveis no mercado de locação residencial, o que causaria um desequilíbrio em detrimento dos inquilinos. Soluções concretas devem ser pensadas a fim de evitar os despejos para a realização de obras de renovação energética e garantir assim o equilíbrio do mercado e o direito à moradia (II).

I O risco de despejo para a realização de obras de renovação energética no sistema jurídico francês

6 Embora a censura pelo *Conseil constitutionnel* ao artigo 161 da Lei Clima e Resiliência tenha vetado o despejo para a realização de obras de renovação energética, a lei francesa sobre as locações residenciais, que data de 6 de julho de 1989, não veda de maneira expressa esse tipo de despejo (A). O despejo *por motivos legítimos e sérios*, como exigido pelos termos do artigo 15 da lei em questão, cuja avaliação se baseia unicamente na interpretação realizada caso a caso pelos tribunais, deixa, como veremos, uma porta aberta ao despejo para a realização de obras de renovação energética (B).

A. A aparente – e apenas aparente – proibição do despejo para a realização de obras de renovação energética pela lei francesa nº 89-462, de 6 de julho de 1989, sobre as locações residenciais

7 Através do artigo 161 da lei Clima e Resiliência, o legislador propôs complementar o primeiro parágrafo do artigo 15 da lei de locações residenciais de 1989 introduzindo um novo motivo para o despejo. A redação sugerida figurava da seguinte forma, incluindo o novo motivo para o despejo: *ou a realização de obras visando a economia de energia nas áreas privadas, exigindo que o locatário desocupe as instalações, sendo certo que as referidas obras devem permitir que o imóvel atinja o nível mínimo de desempenho de energia previsto no artigo L. 173-1- 1 do Code de la construction et de l'habitation*.¹¹

¹¹ Art. 161 da Lei Clima e Resiliência, lei nº 2021-1104 de 22 de agosto de 2021.

Tal redação autorizaria o proprietário a simplesmente notificar o locatário comunicando a rescisão do contrato de locação para a realização de obras relacionadas ao desempenho energético do bem imóvel, sem que fosse oferecida qualquer indenização ou alternativa para realocar o inquilino. Esse dispositivo era, assim, semelhante ao mecanismo da *rénoviction* canadense, já que envolvia o despejo puro e simples do locatário com o objetivo de realizar obras de grande porte. Embora não seja possível concluir de maneira formal que o legislador francês tenha se inspirado da *rénoviction* canadense, é difícil identificar os verdadeiros motivos que levaram à elaboração desse texto, a não ser, talvez, uma vontade de alterar o equilíbrio das relações locatícias, favorecendo o exercício do direito de propriedade em detrimento da proteção do locatário.¹²

O veto ao artigo 161 da Lei Clima e Resiliência pelo *Conseil constitutionnel*¹³ pode ser interpretado como uma forma de proteção do locatário contra a *rénoviction*. Com efeito, para justificar o voto, os juízes do *Conseil* consideraram que o *novo motivo para rescisão do contrato de locação por iniciativa do locador* não tinha relação com o artigo 42 do projeto de lei que altera os critérios relacionados à decência da moradia.¹⁴ Por trás desse argumento processual estava a ideia de impedir que os proprietários utilizassem esse fundamento para descumprir a obrigação de fornecer um imóvel decente (*logement décent*),¹⁵ que é a principal obrigação do locador nos contratos de locação residencial. Como consequência, o *Conseil constitutionnel* acabou por afastar uma disposição de lei que teria fornecido base legal de maneira intencional para o despejo para a realização de obras de renovação energética.

8 Na França, além do despejo para a venda, o proprietário de um imóvel residencial pode rescindir o contrato de locação em razão do que a lei francesa qualifica de *motivos legítimos e graves* (*motifs légitimes et sérieux*).¹⁶ Esses *motivos legítimos e graves* são entendidos pelo legislador como, por exemplo, *o não cumprimento pelo locatário de uma de suas obrigações*.¹⁷ Assim, o motivo legítimo e grave abrange o descumprimento pelo locatário de suas obrigações legais ou

¹² Para De Plater, o motivo de tal disposição seria outro: “Qual foi o objetivo do legislador ao propor um novo motivo para despejo nos termos do artigo 15, exceto temer que a natureza objetiva da decência energética das residências pudesse alterar a avaliação dos tribunais sobre o motivo sério e legítimo para a realização de reformas?”, P. De Plater, *Les rapports locatifs à l'épreuve du droit de l'environnement. Étude des apports de la loi Climat du 22 août 2021 sur la loi du 6 juillet 1989*, AJDI 2021, p. 750 et seq.

¹³ *Conseil constitutionnel*, 13 de agosto de 2021, nº 2021-825 DC

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Nesse sentido, P. De Plater, artigo citado, notadamente p. 757.

¹⁶ Art. 15-I, da Lei de locações residenciais nº 89-462 de 6 de julho de 1989.

¹⁷ *Ibid.*

contratuais, tais como a não-contratação de seguro obrigatório e a sublocação não autorizada, dentre muitos outros.¹⁸

No entanto, seria equivocados reduzir os *motivos legítimos e graves* a uma simples inexecução contratual por parte do locatário. De fato, é amplamente aceito pela doutrina e pela jurisprudência francesas que os motivos legítimos e graves podem também ocorrer independentemente de qualquer ato ilícito por parte do locatário.¹⁹ A redação do artigo 15-I da lei de locações residenciais de 1989 não deixa margem para dúvidas na medida em que a lista de motivos legítimos e graves é interpretada pelos tribunais franceses como um *numerus apertus*.

Tal fato justifica a dúvida legítima sobre se o despejo para a realização de obras com o objetivo de melhorar a performance energética do imóvel poderia vir a ser considerado como um *motivo legítimo e grave*. Sobre essa qualificação, é o juízo *a quo* que tem poder discricionário para decidir o caso concreto.²⁰ Como veremos mais tarde, uma análise da jurisprudência sobre o tema mostra que a rescisão do contrato de aluguel pelo proprietário com o objetivo de realizar obras para a melhoria da performance energética do imóvel pode, sim, se encaixar na categoria de rescisão por *motivos legítimos e graves*.²¹

Assim, a proibição da *rénoviction* pelo ordenamento jurídico francês, ideia comum difundida entre os juristas locais, é apenas aparente, pois o artigo 15-I da lei de locações residenciais de 1989 pode vir a legitimar tal prática, dependendo da direção a ser tomada pela interpretação dos tribunais.

B. Uma jurisprudência permissiva

9 O despejo *por motivo legítimo e grave* constitui uma espécie de categoria residual que inclui qualquer motivo que não seja a venda do imóvel ou a retomada para o uso do proprietário, desde que esse motivo seja, é claro, legítimo e grave.

Deixar a apreciação da legitimidade e da gravidade do motivo a critério único e exclusivo do juiz revela a fragilidade da opção feita pelo legislador, pois basta que um juiz considere que o proprietário está exercendo seu direito de propriedade de forma normal, e que a justificativa para esse uso seja suficientemente importante aos olhos do juiz, para que o despejo possa ser considerado como legítimo. É difícil encontrar critérios precisos na jurisprudência para determinar exemplos

¹⁸ F. Collard-Dutilleul, Ph. Delebecque, C.-E. Buchet, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 12. ed., 2023, n° 567.

¹⁹ Nesse sentido, J. Lafond, *Le congé pour motif légitime et sérieux dans les baux régis par la loi du 6 juillet 1989*, *Administrer* 1990, p. 11.

²⁰ Cass. 3e civ., 7 févr. 1996; D. 1996, jurispr. p. 192, nota J.-L. Aubert.

²¹ Nesse sentido, J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, *Les principaux contrats spéciaux*, *Traité de droit civil*, LGDJ, 3. ed. 2012, p. 762, n° 21519.

considerados rotineiramente como legítimos e graves. Nesse sentido, é importante frisar que os tribunais já tiveram a oportunidade de decidir que a intenção de recuperar instalações usadas para fins comerciais com o objetivo de ocupá-las pessoalmente (pessoa física) caracterizava um motivo legítimo e grave²². Por outro lado, já foi decidido que a recuperação de um bem imóvel para estabelecer a sede da própria empresa proprietária (pessoa jurídica) não correspondia ao critério.²³ Em ambos os casos, a recuperação do imóvel era motivada pela natureza do uso que seria feito das instalações. Casos, se não iguais, muitíssimo parecidos, nos quais a apreciação de um mesmo fato foi realizada de forma totalmente diferente pelos tribunais. Esse exemplo confirma o efeito indesejável de se deixar nas mãos do juiz o poder discricionário para determinar se um motivo é legítimo e grave.²⁴

10 Nesse esteio, a resilição do contrato de aluguel e conseqüente despejo em razão de obras para melhoria do desempenho energético do bem imóvel pode perfeitamente ser validada pelos juízes como um motivo legítimo e grave, e os exemplos concretos já começaram a aparecer na jurisprudência.²⁵ Já foi afirmado em um caso concreto, por exemplo, que *as obras do imóvel alugado constituem tal motivo, desde que seja estabelecido que as obras em questão, necessárias em razão do estado das áreas comuns e privadas, resultem numa melhor disposição interna do imóvel, bem como em melhora dos equipamentos e conforto, e que isso exija a desocupação do imóvel pelo locatário*.²⁶ A questão da melhora dos equipamentos e do conforto se aproxima muito, sem dúvida, da ideia de melhoria do desempenho energético do imóvel.

Com relação à natureza das obras que podem ser consideradas como motivo legítimo para o despejo, a jurisprudência já teve a oportunidade de validar, por exemplo, uma renovação completa de um edifício (criação de novas unidades),²⁷ a conversão de um quarto em *studio*²⁸ e um caso em que o proprietário reuniu duas unidades distintas, transformando-as num imóvel único, a fim de transformá-las em local residencial.²⁹ Esse último exemplo também ilustra perfeitamente o fato de que obras de adequação do imóvel aos padrões atuais de conforto podem ser consideradas como um motivo legítimo e grave pela jurisprudência, exatamente como a melhora do desempenho energético de um imóvel residencial.

²² CA Versailles, 1ère ch., 14 de abril de 2015, nº 13/07281; *Loyers et copr.* 2015, com. 135, nota B. Vial-Pedroletti.

²³ Cass. 3e civ., 29 jan. 2002; *Administrer* 2002, p. 41, obs. V. Canu.

²⁴ A *Cour de cassation* reafirmou a discricionariedade do juiz em várias decisões. Por exemplo, Cass. 3e civ., 7 fév. 1996.

²⁵ Mais recentemente, Pau, 2e ch., sect. 1, 10 de dezembro de 2020, nº 18/04005.

²⁶ Cass. 3e civ. 7 fév. 1996, nº 1996-000440; *Administrer* 1996, p. 34, nota C. Beddeleem.

²⁷ CA Paris, 6e ch. B, 19 de maio de 2005, nº 04/04419.

²⁸ CA Paris, 4e ch. 29 nov. 2011, nº 09/06946; *Loyers et copr.* 2012, comm. 36, obs. B. Vial-Pedroletti.

²⁹ CA Paris, 6e ch. B, 28 de junho de 2007, nº 06/19469; *AJDI* 2007, p. 926.

O juízo *a quo* deve analisar de maneira detalhada o motivo e a intenção do proprietário, mas tendo em vista a jurisprudência aplicável,³⁰ basta que o locador comprove a intenção de realizar obras de melhoria do desempenho energético para atender os requisitos de decência, provando que as autorizações administrativas já foram solicitadas e apresentando os orçamentos, para que o juiz autorize o despejo. Essa análise casuística favoriza, sem dúvida, os casos de despejo para realização de obras de melhoria energética.

11 É possível afirmar, assim, que o direito francês atual não veda de maneira definitiva a possibilidade de despejo para a realização de obras de renovação, notadamente energética. Seria imprudente permitir que esse fenômeno se enraíze nas relações de locação, especialmente considerando a fragilidade do mercado imobiliário e a atual crise habitacional na França.³¹ Da mesma forma, autorizar essa nova modalidade de despejo vai contra o objetivo constitucional do direito à moradia.³² Propostas concretas destinadas a combater de maneira efetiva essa tendência mostram-se, assim, essenciais.

II Propostas para impedir a propagação do despejo para a realização de obras de renovação

12 Como visto, de maneira global, é possível afirmar que o direito francês, em seu estado atual, não dispõe de ferramentas aptas a impedir o despejo para a realização de obras de renovação. Para impedir a propagação da *rénoviction* de forma eficaz, é necessário buscar nos detalhes do direito francês as soluções atualmente existentes (A) e propor soluções *de lege ferenda* para conter a proliferação desse fenômeno (B).

A. As soluções já existentes no direito francês

13 Na França, é o juízo *a quo* que tem o poder discricionário para determinar o que constitui um *motivo legítimo e grave* para a análise da rescisão do contrato

³⁰ Por exemplo, Cass. 3e civ. 2 July 1997, n° 95-19.152; *Loyers et copr.* 1997, comm. 258.

³¹ 29º Relatório sobre a situação da moradia na França, 1º de fevereiro de 2024. Esse último relatório da *Fondation Abbé Pierre* mostra a preocupante aceleração da crise habitacional. V. A. Martineau, *Rapport 2024 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal logement en France*, *Dalloz actu*, 8 de fevereiro de 2024.

³² Conseil constitutionnel, DC n° 94-359 de 19 de janeiro de 1995; em particular sobre esse ponto, B. Jorion, *La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle*, *AJDA* 1995 p. 455.

de locação, com o conseqüente despejo, requerido pelo proprietário.³³ É razoável esperar, assim, que os juízes e tribunais adotem uma análise criteriosa nos casos em que o despejo é motivado por uma *rénoviction*.

Além disso, a multa *penal* para uma rescisão com despejo que não obedeça aos preceitos legais, introduzida pela Lei ALUR³⁴ e hoje prevista no artigo 15-V da Lei nº 89-462 de 6 de julho de 1989 (a lei francesa sobre as locações residenciais), pode ser um empecilho para os proprietários que queiram utilizar a desculpa da realização de obras necessárias à melhora da performance energética do imóvel para se livrar de um inquilino indesejado.

A comunidade jurídica francesa prevê que, nos próximos anos, esse tema será objeto de inúmeros litígios, tendo em vista os prazos estabelecidos pelo artigo 160 da Lei Clima e Resiliência, que impedirão a locação e a venda de imóveis que não respeitem os critérios de consumo de energia adequados já nos próximos anos. Em muito breve, portanto, será possível analisar o rumo adotado pela jurisprudência francesa sobre a questão.

14 Os artigos 6 e 7 da lei francesa de locações residenciais dispõem que o proprietário não pode se opor às obras realizadas pelo locatário com o objetivo de promover melhorias no imóvel alugado.

No entanto, se as obras tiverem por consequência o que a lei chama de *transformation* do imóvel - o que significa uma profunda alteração das características do bem - a lei determina que o locatário deve obter o consentimento por escrito do proprietário para sua realização. Na ausência de tal autorização, o proprietário poderá exigir do locatário a realização de novas obras a fim de restituir o bem imóvel ao seu estado original. Tudo isso, às custas do locatário, é claro.

Uma lei francesa de 2015³⁵ introduziu uma exceção a essa obrigação quando as obras em questão tiverem por objetivo a adaptação do imóvel residencial a pessoas em perda de autonomia ou portadoras de deficiência. Neste caso, o locatário deve formular a demanda por escrito, com aviso de recebimento, ao proprietário. A Lei Clima e Resiliência³⁶ estendeu essa derrogação às obras de melhoria da performance energética do imóvel residencial, realizada pelo locatário.³⁷ Posteriormente, um decreto de 20 de julho de 2022³⁸ especificou as modalidades de

³³ Parágrafos 9 e 10 acima.

³⁴ Lei nº 2014-366 de 24 de março de 2014.

³⁵ Lei nº 2015-1776 de 28 de dezembro de 2015.

³⁶ Lei nº 2021-1104 de 22 de agosto de 2021.

³⁷ A lista de obras inclui: isolamento de pisos baixos; isolamento de sótãos e tetos de sótãos; substituição de marcenaria externa; proteção de paredes envidraçadas ou opacas; instalação ou substituição de sistema de ventilação e instalação ou substituição de sistema de aquecimento e produção de água quente doméstica e interfaces associadas.

³⁸ Decreto nº 2022-1026, de 20 de julho de 2022: JO, 21 de julho de 2022.

implementação dessa derrogação.³⁹ O decreto prevê que o locatário deve informar o proprietário de todas as alterações previstas e as modalidades e condições em que as obras serão realizadas, assim como o nome da empresa responsável pelas obras. O locatário deve incluir na notificação ao proprietário a menção no sentido de que, de acordo com o artigo 7 da lei de 6 de julho de 1989,⁴⁰ a ausência de resposta num prazo de dois meses significará anuência tácita à realização das obras. Por fim, no prazo de dois meses após a conclusão das obras, o locatário deverá comprovar que as obras foram efetivamente realizadas e que estas correspondem em todos os aspectos à descrição anteriormente enviada ao proprietário.⁴¹

A extensão da derrogação às obras de melhoria da performance energética dos imóveis residenciais pode ser uma maneira eficaz de evitar o despejo para a realização de obras de renovação energética. Em última análise, as disposições do decreto de 20 de julho de 2022 aliviarão os proprietários de parte do ônus de melhoria do desempenho energético e, ao mesmo tempo, darão aos locatários uma margem de manobra para realizar tais obras.

15 Uma última solução, não prevista em lei, poderia ser utilizada pela administração pública para incentivar os proprietários a realizarem as obras de melhoria e evitar os despejos. Os proprietários poderiam ser obrigados a realizar as obras de melhoria energética sempre que seus imóveis residenciais estiverem desocupados, entre contratos de aluguel de dois inquilinos diferentes, por exemplo. Tal medida poderá proteger os inquilinos contra o risco de despejo injustificado e permitirá a renovação energética do parque residencial francês.

B. Soluções de lege ferenda inspiradas no direito comparado

16 Precursora no equilíbrio das relações locatícias, a legislação da província do Quebec busca proteger de forma eficaz os locatários⁴² a fim de contrabalançar o poder dos locadores. Lá, a realização de obras num imóvel residencial não autoriza, por si só, a resilição do contrato de aluguel com o conseqüente despejo do locatário. Apenas uma *desocupação temporária* pode ser autorizada caso o proprietário necessite realizar obras, mesmo importantes, em seu imóvel residencial.

O artigo 1922 do Código Civil do Quebec estabelece que *nenhuma obra de melhoria ou reparações importantes não urgentes podem ser realizadas em imóvel*

³⁹ Para uma visão geral das disposições e seus efeitos, consulte V. Zalewski-Sicard, *Les travaux de transformation énergétique du logement aux frais du locataire*, *Gaz. Pal.* 2022, n° 31, p. 43 e seguintes.

⁴⁰ Lei n° 89-462 de 6 de julho de 1989.

⁴¹ Para obter mais detalhes sobre esses pontos, ver V. Zalewski-Sicard, *op. cit.* pp. 45-46.

⁴² Ver *supra*, parágrafo 2.

*residencial sem que o proprietário tenha notificado o locatário e, se o locatário tiver que ser temporariamente removido, antes que o proprietário tenha indenizado o locatário pelas despesas razoáveis realizadas durante o período de liberação do local.*⁴³ O proprietário é obrigado assim (i) a informar o locatário, dentro do prazo previsto pela lei, sobre sua intenção de realizar reformas que exijam a desocupação do imóvel, e (ii) a pagar uma indenização ao locatário.

Além disso, a jurisprudência do *Tribunal Administratif du Logement* canadense reforça os direitos do locatário, especificando que este tem o direito de retornar ao imóvel após o término das obras⁴⁴ e que o proprietário tem o ônus de provar a necessidade da realização das obras com a consequente desocupação do local pelo locatário.⁴⁵ O procedimento de despejo temporário para a realização de obras de renovação é regulamentado de maneira estrita, evitando assim que os proprietários usem esse motivo como pretexto para se livrar de um locatário não rentável.⁴⁶

Esse exemplo poderia servir de inspiração para a lei francesa, para fins de criação de uma nova alínea no artigo 15 da lei de locações residenciais de 1989, impedindo de maneira expressa o despejo para a realização de obras visando à melhoria do desempenho energético de um imóvel.

17 No Quebec, a notificação de despejo para a realização de obras deve indicar uma série de informações obrigatórias, sob pena de nulidade. Ele deve indicar, por exemplo, a natureza das obras, sua data de início e duração, assim como a duração da desocupação temporária e o valor da indenização.⁴⁷ Esse modelo poderia ser transposto ao sistema francês, onde seria igualmente pertinente acrescentar uma referência expressa ao direito do locatário de reocupar sua residência após a conclusão das obras. O locador poderia assim ser compelido a fazer constar de forma clara e visível na notificação de desocupação o direito do locatário de retornar ao imóvel após o término do período estipulado, sob pena de nulidade do despejo. Essa referência adicional é essencial a fim de garantir que o locador não use indevidamente a notificação de desocupação temporária para despejar o locatário de forma permanente.

Ademais, a lei do Quebec prevê um prazo mínimo de 3 meses de antecedência para notificações para obras que exijam a desocupação por mais de uma

⁴³ Art. 1922 Código Civil do Quebec.

⁴⁴ Déc. nº 9229-5294 Québec inc c. Bergeron.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Para uma visão geral dos artigos do Código Civil do Quebec relacionados à *rénoviction*, ver J. Deslauriers, *Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de Service*, Wilson & Lafleur Ltée, 2th ed. p. 538 et seq. e P. Gagnon, I. Jodoin, *Louer un logement*, Éditions Yvon Blais inc, 2th ed. 2012, p. 108 et seq.

⁴⁷ Art. 1923 Código Civil do Quebec.

semana, e 10 dias antes do início de obras que exijam a desocupação por menos de uma semana.⁴⁸

O período de dez dias parece curto, mesmo para uma desocupação de curto prazo. Seria preferível impor um prazo único para harmonizar a questão e um prazo de 3 meses parece razoável tanto para o locador quanto para o locatário. Após o recebimento da notificação, um prazo de 15 dias para a resposta do locatário parece igualmente suficiente. E, a fim de fortalecer a proteção do locatário, seguindo o exemplo do Quebec, a ausência de resposta do locatário deveria ser interpretada como uma recusa de desocupação.⁴⁹

18 Para compensar o locatário pelos transtornos causados pela desocupação, o locador deve ser obrigado a pagar uma indenização ao locatário, sem condições quanto à duração mínima da desocupação. Para usar a fórmula do Código Civil do Quebec, essa indenização deveria ser em valor igual às despesas razoáveis do locatário como resultado da desocupação.⁵⁰ A indenização deve ser avaliada não com base nas despesas comprovadas, mas sim com base nas despesas razoáveis previstas como resultado da desocupação. Essa interpretação permite evitar cobranças excessivas por parte do locatário e, em caso de litígio, dá aos juízes maior poder discricionário em relação à razoabilidade das despesas. Para garantir que a indenização cubra efetivamente as despesas razoáveis, também seria apropriado que um futuro texto de lei na França não inclísse uma lista exaustiva de despesas indenizáveis. Com relação à data de pagamento da indenização, a lei deve prever que ela será paga no mais tardar no dia da desocupação e não *a posteriori*.⁵¹ E se o valor da indenização for insuficiente para cobrir as despesas razoáveis, o locatário terá o direito de exigir que o locador pague a diferença.

19 Resta a questão de saber se o proprietário pode aumentar o valor do aluguel após as obras. Nesse ponto, a lei francesa vedou o aumento do preço do aluguel quando imóvel for classificado como categoria F ou G de desempenho energético (a categoria A representa os imóveis de melhor desempenho energético e G, os de pior performance) a partir de 24 de agosto de 2022.⁵² A classificação dos imóveis é realizada por técnicos especializados, autorizados pelo poder público para tal missão, e o documento que comprova a categoria energética à qual pertence o imóvel já se popularizou na França sob a sigla DPE, para *Diagnóstico de Performance Energética*. Apenas caso o locador realize obras de melhoria

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Art. 1925 do Código Civil do Quebec.

⁵⁰ Art. 1922 do Código Civil do Quebec.

⁵¹ Essa é a solução adotada pelo artigo 1924 do Código Civil do Quebec.

⁵² Decreto nº 2022-1079, de 29 de julho de 2022, relativo a alterações em determinados aluguéis, em aplicação do artigo 18 da Lei nº 89-462, de 6 de julho de 1989.

energética, o valor do aluguel poderá ser aumentado. Assim, em princípio, no caso de despejo temporário para a realização de obras de melhoria energética, o locador estaria autorizado a aumentar o valor do aluguel. Tais obras melhoram a performance energética do imóvel, mas seu objetivo não é o de deixar o imóvel mais confortável, mas sim o de cumprir a obrigação legal, uma questão de política pública, de fornecer ao locatário o que a lei francesa chama de imóvel *decente*.⁵³ Seria injusto conceder uma recompensa financeira, materializada pelo aumento do aluguel, a um locador que simplesmente se adequou à lei.

Conclusão

As medidas sugeridas para combater o risco de despejo do locatário em razão da realização de obras de melhoria energética podem, a princípio, parecer exageradas. No entanto, elas são essenciais à efetiva proteção dos locatários no contexto habitacional francês atual. O próprio governo parece estar de acordo com a ideia de proteger os locatários – a parte fraca dos contratos de locação residencial – tendo em vista algumas medidas já adotadas e, principalmente, a proibição do aumento do valor do aluguel dos imóveis residenciais das categorias F e G.⁵⁴ Um equilíbrio deverá ser buscado pelo poder público francês no sentido de proteger os locatários, sem, no entanto, asfixiar os locadores, pois a renovação do parque imobiliário habitacional francês é um objetivo de bem comum da sociedade.

Referências

- S. BARRY ET F. Sabrinni-Chatelard. Étude sur le risque de « rénovictions » en France : propositions pour protéger les locataires. *Droit & Patrimoine*, 2024, n° 350, p. 12.
- F. COLLARD-DUTILLEUL, Ph. Delebecque, C.-E. Buchet, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, 12. ed., 2023.
- P. DE PLATER, “Les rapports locatifs à l’épreuve du droit de l’environnement. Étude des apports de la loi Climat du 22 août 2021 sur la loi du 6 juillet 1989”, *AJDI* 2021, p. 750.
- J. DESLAURIERS, VENTE, LOUAGE, *Contrat d’entreprise ou de Service*, Wilson & Lafleur Ltée, 2. ed.
- P. GAGNON, I. JODOIN, *Louer un logement*, Éditions Yvon Blais inc, 2. ed. 2012.

⁵³ Art. 6 da lei nº 89-462 de 6 de julho de 1989.

⁵⁴ A título de exemplo, em 2024, o Ministro francês da Habitação propôs que o proprietário de um imóvel cuja notificação para obras de renovação energética tenha sido recusada pelo inquilino fique isento de sua obrigação de fornecer uma acomodação *decente* durante todo o prazo do contrato de aluguel.

O. GRONDIN, “Les motifs autorisant l'éviction des locataires dans le droit du logement au Québec”, CanLII, 2021, Docs 728.

J. HUET, G. DECOCQ, C. GRIMALDI, H. LÉCUYER, Les principaux contrats spéciaux, Traité de droit civil, LGDJ, 3. ed. 2012.

B. JORION, “La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle”, AJDA 1995, p. 455.

J. LAFOND, “Le congé pour motif légitime et sérieux dans les baux régis par la loi du 6 juillet 1989”, Administrer 1990, p. 11.

A. MARTINEAU, “Rapport 2024 de la Fondation Abbé Pierre sur l'état du mal logement en France”, Dalloz actu, 8 de fevereiro de 2024.

V. Zalewski-Sicard, “Les travaux de transformation énergétique du logement aux frais du locataire”, Gaz. Pal. 2022, n° 31, p. 43.

Audio-visual

Radio-Canada, téléjournal, “65 familles victimes de rénovictions” (5 de fevereiro de 2020): <https://tinyurl.com/uzlmruq>

Disposições legislativas

Artigos 159 e 1922 a 1925 do Código Civil do Quebec

Lei referente ao Tribunal Administrativo do Logement (Tribunal Administrativo de Habitação) de 1979 (Quebec), c. 48; 2019, c. 28, s. 74.

Lei de locações residenciais n° 89-462 de 6 de julho de 1989 (França).

Lei n° 2014-366 de 24 de março de 2014 (França).

Lei n° 2015-1776 de 28 de dezembro de 2015 (França).

Lei n° 2021-1104 de 22 de agosto de 2021 (França).

Decreto n° 2022-1026, de 20 de julho de 2022 (França).

Decreto n° 2022-1079, de 29 de julho de 2022 (França).

Resolução do Parlamento Europeu de 21 de janeiro de 2021 sobre o acesso à moradia decente e acessível a todos, 21 de janeiro de 2021, §6.

Jurisprudência e comentários à jurisprudência

Conseil constitutionnel, DC n° 94-359 de 19 de janeiro de 1995.

Conseil constitutionnel, 13 de agosto de 2021, n° 2021-825 DC; AJDA 2021. 1654; D. 2021.1545, obs. C. const.

Cass. 3e civ., 7 fev. 1996; D. 1996, jurispr. p. 192, nota J.-L. Aubert ; Administrer 1996, p. 34, nota C. Beddeleem.

Cass. 3e civ. 2 jul. 1997, nº 95-19.152; Loyers et copr. 1997, comm. 258.

Cass. 3e civ., 29 jan. 2002; Administrer 2002, p. 41, obs. V. Canu.

CA Paris, 6e ch. B, 19 de maio de 2005, nº 04/04419.

CA Paris, 6e ch. B, 28 de junho de 2007, nº 06/19469; AJDI 2007, p. 926.

CA Paris, 4e ch. 29 nov. 2011, nº 09/06946; Loyers et copr. 2012, comm. 36, obs. B. Vial-Pedroletti.

CA Versailles, 1ère ch., 14 de abril de 2015, nº 13/07281; Loyers et copr. 2015, com. 135, nota B. Vial-Pedroletti.

Pau, 2e ch., sect. 1, 10 de dezembro de 2020, nº 18/04005.

Recebido em: 07.10.2025

Aprovado em: 02.12.2025

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

POVOA, Marcos; BARRY, Stanislas; SABRINNI-CHATELARD, Fernanda. O despejo para a realização de obras de renovação energética na França. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 34, n. 3, p. 189-204, jul./set. 2025. DOI: 10.33242/rbdc.2025.03.008.
