



## Réévaluation loyer avec DPE sans numéro ADEME

-----  
Par ZoeMaillo

Bonjour,

J'ai acquis un bien en 2021 avec un locataire en place, bail non meublé de 3 ans. Le locataire y est depuis 2016. Le DPE a été réalisé en 2019 et il est E. J'ai pu réviser le loyer de 3,6% en 2022 (clause dans son contrat). Aujourd'hui mon locataire m'indique que mon DPE E de 2019 (qu'on m'a donné lors de l'acquisition du bien) n'a pas de numéro ADEME le rendant non valable.

Mon locataire souhaite donc que je le rembourse (révision depuis 2022). Est-ce que c'est légitime ?

Est-ce que je suis obligée de refaire un nouveau DPE ?

J'ai augmenté le locataire en Février 2024 et il ne souhaite pas payer l'augmentation car il dit que le dpe est non valable. À-t-il raison ?

Par ailleurs, il ne veut pas que l'ancien diagnostiqueur refasse le DPE, il souhaite un nouveau diagnostiqueur.

Que dois-je faire ?

Est-ce que je dois rembourser la réévaluation depuis 2022 et refaire un DPE ou au contraire exiger la réévaluation du loyer et ceci sans refaire de DPE.

merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je pensais avoir fourni une réponse complète sur l'autre forum.

Que voulez-vous de plus ?

-----  
Par yapasdequoi

En résumé :

Rien ne vous oblige à fournir un DPE en cours de bail.

Votre locataire (protégé) abuse de votre méconnaissance des lois.

La révision du loyer est légitime jusqu'à ce qu'il prouve le contraire.

Vous n'avez rien à rembourser, ignorez ces demandes.

-----  
Par ZoeMaillo

Bonjour,

Ma locataire m'a répondu ?

Elle m'a dit que le DPE E n'avait aucune valeur juridique car il manquait le numéro ADEME. Elle m'a dit qu'il était nul et non avenu.

Je suis confuse ?

Voici un copier coller du site sur lequel elle me renvoie: Un DPE sans numéro ADEME n'est pas seulement une négligence professionnelle, elle est également contraire à la réglementation en vigueur. Les conséquences pour les diagnostiqueurs ou les propriétaires qui choisissent de s'engager dans cette voie sont multiples et peuvent être lourdes.

-----

Par yapasdequoi

Mais peu importe ! Si dans votre poche vous avez une carte d'identité périmée ne concerne pas votre locataire. De même pour ce DPE.

Vous pouvez toujours tenter un recours contre le diagnostiqueur ou contre le vendeur, mais le locataire n'est PAS concerné.

Je ne vois pas quelle idée saugrenue vous a menée à fournir ce DPE au locataire.... Vous êtes un peu masochiste !

-----  
Par ZoeMaillo

Merci c'est très clair.

J'aurai du vous consulter plus tôt!!

Très bon we

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL. Ou encore confier la gestion à une agence qui aura moins d'états d'âmes.

-----  
Par LaChaumerande

Bonjour

Ou encore confier la gestion à une agence qui aura moins d'états d'âmes.

Tout à fait. L'agence devient alors le seul interlocuteur et ne vous transmet que les seules demandes qui lui paraissent légitimes (chauffe-eau qui tombe en panne par exemple)

Les agences de gestion connaissent bien les lois, tandis que le particulier peut se sentir perdu, surtout depuis le critère DPE.

Mon mari et moi avons investi en 1993 dans un bien locatif. Il a hérité depuis de biens locatifs et toujours sous mandat de gestion. C'est très confortable que de ne pas avoir à faire directement avec un locataire.

Quand vous ferez votre déclaration de revenus fonciers en 2025 pour les revenus 2024, vérifiez s'il ne sera pas plus intéressant de déclarer au réel plutôt qu'en micro-foncier.

À mon avis, qui n'engage que moi, il vaut mieux déclarer au réel.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'était pas la question

L'intérêt de déclarer au réel c'est de déduire une somme importante pour des travaux par exemple. Sinon les frais sont au forfait à 30% en micro-foncier.

Chacun doit faire son calcul.

-----  
Par LaChaumerande

Ce n'était pas la question

Chacun doit faire son calcul.

Ai-je dit autre chose ?