



## Augmentation de loyer

-----  
Par Royco

Bonjour,

Nous sommes locataires d'une maison à usage d'habitation (non meublée) depuis de nombreuses années.

A l'occasion de l'établissement des diagnostics établis par le propriétaire pour la mise en vente du bien, nous avons pris connaissance du diagnostic de performance énergétique (DPE) établi pour cette occasion.

La maison est classée « F » au DPE.

Depuis le 24 août 2022, la loi « Climat et Résilience » interdit l'augmentation de loyer des logements classés F et G au DPE. Cette interdiction concerne aussi le renouvellement tacite du bail opéré postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

La dernière reconduction tacite datant de juin 2024, nous avons réclamé le remboursement des loyers versés en sus depuis cette reconduction tacite.

L'agence immobilière gestionnaire prétend que nous ne pouvons demander ce remboursement et ne bloquera le loyer qu'à compter de ce jour, le maintenant au montant résultant de la dernière augmentation.

A nos yeux, elle a tort, contrevenant aux dispositions d'ordre public de la loi "Climat et résilience".

Qu'en pensez-vous ?

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est la loi 89-462 qui s'applique à votre bail.

L'article 17-1 précise les modalités de révision et le blocage si DPE F ou G dans la note reproduite ci-après :

Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi.

La date d'application est le 22 août 2022.

Votre renouvellement date de juin 2024. Le loyer devrait donc être bloqué depuis cette date.

Vous pouvez réclamer le remboursement non pas "des loyers", mais de "la révision" appliquée à tort.

Demandez par courrier RAR puis vous saisissez le tribunal.

-----  
Par Royco

Merci pour votre réponse.

Cordialement.

-----  
Par Royco

Je m'aperçois que j'ai oublié de préciser que le DPE est d'avril 2025. Qu'il soit postérieur à la reconduction tacite a t'il

une incidence.

Merci.

-----  
Par yapasdequoi

Non. Le bien n'est pas devenu G le jour du diagnostic .

-----  
Par Royco

Merci, c'est ce que l'on m'avait dit par ailleurs.  
Je vais contacter ma protection juridique pour suite à donner.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

La suite c'est  
- courrier RAR  
- saisie du tribunal si pas de réponse après 2 mois

-----  
Par janus2

Non. Le bien n'est pas devenu G le jour du diagnostic .

Bonjour,  
J'ai un gros doute là dessus.  
Un DPE peut-il être rétroactif ? Même si ce que vous dites est de bon sens, je pense que légalement, on ne peut arguer du DPE qu'à partir de son établissement.

-----  
Par yapasdequoi

L'avenir nous le dira ...  
Je n'ai pas l'impression qu'il y ait de jurisprudence sur un tel sujet.

-----  
Par Royco

Bonsoir,

J'ai pu faire consulter le CRIDON de Lyon (organisme de recherche pour les notaires). Peu importe que le DPE soit postérieur à la reconduction tacite. Il ne fait que constater une situation qui existait à ce moment. La révision opérée est contraire aux dispositions d'ordre public de la loi Climat et résilience. Le gel des loyers doit être opéré dès la reconduction tacite (sauf erreur la prescription est de 3 ans en plus).

Merci à tous.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Un acte prend effet à une certaine date. Il peut être ou non rétroactif. Mais un diagnostic n'est pas un acte, c'est un constat. Il ne prend pas effet, il indique un état. Aussi parler d'effet rétroactif pour un DPE n'a-t-il aucun sens, ce que confirme le CRIDON.

Comme il n'y a aucune raison de penser que les performances énergétiques aient pu évoluer entre juin 2024 et avril 2025, il faut considérer que la classification énergétique du logement était déjà F à la date du renouvellement et donc que le loyer ne peut être révisé depuis.

Si le loyer a été augmenté lors du renouvellement ou après, vous avez versé en loyer plus que vous ne deviez et vous

êtes en droit d'obtenir le remboursement du trop payé. Comme vous êtes le débiteur, vous êtes en position favorable. Le plus simple est de retenir le montant du trop payé sur le prochain loyer. Inutile de saisir le tribunal. Si le bailleur n'est pas d'accord, c'est lui qui saisira le tribunal.