Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Location pour appartement en DPE G

Par Orion CH

Bonjour,

Ne comprenant pas tous les tenants et aboutissants de la loi de 2021 sur les passoirs thermiques j'aurai souhaité quelques précisions.

Je possède actuellement un bien en location de DPE G (pas G+) qui sera interdit à la location à partir du 1er janvier 2025.

Comment cela fonctionne-t-il ? Est ce que le bail me liant à mon locataire est cassé à effet immédiat en date du 1er janvier 2025 ou bien n'ai-je "juste" pas le droit de le reconduire (et s'il se termine en 2027 il va jusqu'à son terme) au-delà de la dite date ?

De plus, dans l'éventualité du 2e scénario, le locataire peut-il m'obliger à réaliser des travaux de mises aux normes à partir du 1er janvier 2025 ? Sachant que nous avons fait intervenir plusieurs diagnostiqueurs qui nous affirment qu'à part un ravalement de façade avec mise en place d'un ITE (donc choix au niveau de la copropriété en AG), aucune mesure à notre niveau ne permettrait d'obtenir la note souhaitée de D (note à partir de laquelle il n'y aura plus d'interdiction de louer)

D'avance merci pour toutes vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
En l'état actuel des textes....
Le bail continue sans changement, il n'est pas résilié au 1er janvier 2025. Il ne peut être résilié que par un congé donné par le locataire ou le bailleur.
Par contre si ceci se produit, vous n'aurez plus le droit de relouer sans avoir amélioré le DPE.

Pendant ce bail, vous ne pouvez déjà plus réviser le loyer, le montant va rester inchangé tant que le DPE restera F ou G.

Le locataire pourra toutefois faire valoir son droit à un logement décent, dès le prochain renouvellement du bail si celui-ci a lieu après le 1er janvier 2025.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/url]

Par janus2

Bonjour,

A priori, l'interdiction de location ne concerne que les baux nouveaux et ceux renouvelés après la date fatidique.

En revanche, je n'ai rien trouvé sur la fin du bail. Le bailleur doit-il donner congé à son locataire 6 mois avant le reconduction pour motif légitime et sérieux ? Et s'il ne le fait pas ou rate la date pour le faire, il se passe quoi ? Ou bien le bail prend automatiquement fin à son échéance ? Cela n'est pas très documenté ! Et si le locataire désire rester dans son logement, le peut-il ?

Encore une loi mal étudiée me semble t-il. Le gouvernement a pensé que tous les bailleurs allaient s'empresser de faire des travaux pour relever la note du DPE, mais ce n'est pas si évident. Cette mesure va surtout mettre de nombreux locataires à la rue ! Bien joué...

Par Nihilscio

Bonjour,

Les locataires ne seront pas jetés à la rue. Les propriétaires de passoires thermiques ne pourront progressivement plus les donner en location.

Par Orion CH

il n'a jamais été question de jeter nos locataires à la rue, et nous avons même proposé en assemblée générale de la copropriété d'effectuer un ravalement de façade avec ITE pour augmenter la note du DPE

Par janus2

Les locataires ne seront pas jetés à la rue. Les propriétaires de passoires thermiques ne pourront progressivement plus les donner en location.

Ce n'est pas ce qui est indiqué puisqu'il est dit que l'interdiction de location concerne les nouveaux baux et les baux en cours après reconduction !

Donc le bailleur n'a plus le droit de louer lorsque le bail arrive à sa date de reconduction. Mais rien d'indiqué sur ce qui se passe à ce moment là !

Voilà ce qu'on lit un peu partout :

Bon à savoir : la mesure qui se base sur le seuil ne concerne que les nouveaux baux signés en France métropolitaine, ainsi que les baux renouvelés par tacite reconduction.

A moins qu'une mauvaise lecture du décret d'application n'ait été faite par beaucoup de personnes ?

Par janus2

Le décret d'application a modifié le décret du 30 janvier 2002 sur le logement décent.
Donc les logements dits "passoires thermiques" deviennent des logements indécents.
Ce qui semble vouloir dire que les locataires pourront attaquer leur bailleur à ce titre. Donc le mieux pour les bailleurs sera de donner congé à leur locataire...

Par Nihilscio

Les passoires thermiques deviennent des logement indécents. Mais le mieux n'est pas de donner congé aux locataires. L'indécence du logement n'a jamais été un motif légitime et sérieux pour donner congé à moins de donner congé pour reloger le locataire dans des conditions décentes.