



DPE tardif - Surface habitable.

Par mandala

Bonsoir,

Plus de trois ans après mon emménagement en tant que locataire, après trois demandes à mon bailleur dont une mise en demeure, celui ci a enfin fait réaliser les diagnostics obligatoires et me les a transmis.

Il apparaît que la surface habitable est moindre de 28% à celle figurant sur le bail ! Mais faute de DPE, je n'avais pas d'élément objectif opposable au bailleur.

Je connais les dispositions de l'article 3-1 de la loi de 1989 sur la révision du loyer lorsque la différence de surface excède 5%. Si je m'en réfère à la date du bail, je suis forclos pour introduire ce type de demande mais puis je prétexter que la réalisation tardive du DPE m'a empêché d'agir jusqu'alors ?

Quels conseils me donneriez vous pour obtenir gain de cause ?

Merci d'avance pour vos conseils.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 3-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

Vous pouvez tout à fait demander une diminution du loyer.

Le retard de remise du DPE est un argument sans valeur juridique puisqu'il fallait exiger ce DPE lors de la signature du bail.

De plus, le DPE n'a pas pour vocation de certifier la surface. Il est possible que le mesurage de la surface habitable soit à refaire pour soutenir vos demandes.

(sachant que la règle de calcul de surface pour le DPE a changé en 2024)

Par mandala

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Je connais le texte que vous m'avez souligné.

Vous dites : "Il fallait exiger ce DPE lors de la signature du bail"

Certes mais quand le bailleur ne l'a pas fait ou refuse de vous le remettre ? C'est ce que j'ai fini de faire parce qu'en plus il y a de gros soucis d'isolation.

Effectivement, j'aurai pu missionner un géomètre mais franchement je pensais que les informations communiquées par

le bailleur étaient correctes. J'ai halluciné de voir un tel écart...

Par yapasdequoi

Il n'est quand même pas trop tard pour réclamer.

Mais si ça va jusqu'au tribunal, il faudra envisager d'avancer les frais d'expertise.