



DPE en cours de bail.

Par stepat

Bonjour,

Je cherche un texte concernant l'éventuelle obligation d'un DPE dans le cas d'un logement dont le locataire actuel est entré en 1997, soit avant l'obligation d'un DPE pour une location.

Selon mes recherches il n'y a pas d'obligation de faire un DPE lors des renouvellements tacites de bail.

Il semble donc licite que dans cette situation il y ait absence de DPE et je ne trouve pas de texte imposant sa réalisation en cours de bail, ou lors du renouvellement au même locataire.

Si oui, le bailleur peut-il ou pas augmenter le loyer lors de la révision annuelle ou lors du renouvellement triennal ?

La même question se posera les DPE fait avant le 01/07/2021 et qui se trouveront non valables.

N'y a-t-il pas là un vide juridique ?

Merci

Par morobar

Bonjour,

Code de la construction L126-31 dont extrait:

==

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

==

Par stepat

Bonjour,

Merci de votre réponse mais dans le cas particulier il s'agit d'une maison individuelle, j'aurai du le préciser.

Par yapasdequoi

Bonjour

Le DPE est obligatoire pour une vente ou une mise en location.

Mais pas en cours de bail.

Si le bailleur révisé le loyer alors qu'il y a une suspicion de passoire thermique, le locataire peut contester la révision au tribunal.

Le juge demandera alors au bailleur de fournir un DPE, et validera ou pas la révision du loyer.

Par stepat

Bonjour et merci

Dans le cas particulier le DPE n'étant donc pas une pièce obligatoire à fournir, le juge peut-il vraiment le demander au bailleur ?

S'agissant d'une assignation faite par le locataire n'est-ce pas à lui à fournir les arguments de la preuve, donc de faire réaliser un DPE préalablement à l'assignation ?

Voire solliciter du juge une "expertise judiciaire" dont le prix doit être provisionné par celui qui assigne, quitte à être remboursé si in fine il est dans son bon droit ?

Cela d'autant plus que quand on regarde des annonces d 'agents immobiliers pour un même bien, on voit dans une quantité non négligeable de cas des DPE différents (réalisés en 2022 et à des dates proches excluant tout travaux), même si les méthode d'investigation et de calcul sont censées être identiques...

Il y donc un vide juridique qui va embouteiller les tribunaux sauf conciliation préalable entre les parties.
Qu'en pensez vous ?

Par yapasdequoi

Ne compliquez pas trop les choses.

Le DPE est obligatoire pour une nouvelle mise en location ou bien en cas de litige sur une location en cours. C'est au bailleur de le fournir dans tous les cas.

Par stepat

"ou bien en cas de litige sur une location en cours. C'est au bailleur de le fournir dans tous les cas."

Merci de cet avis : Vous auriez un texte juridique ou une jurisprudence sur ce point ?

Par yapasdequoi

Pas de JP puisque les litiges sur le DPE sont très récents.

Le locataire reste libre de faire établir un DPE à ses frais. Rien ne l'interdit.

Mais est-ce bien utile de dépenser cette somme ?

Par stepat

C'est bien ce qui me semblait.

C'est utile pour celui qui veut faire valoir ses droits, dans le cas particuliers d'éviter une augmentation annuelle sur la base de l' IRL.

Car la règle c'est bien cette révision. L'exception c'est la la non application de cette règle si le DPE est F ou G (peut être E également ? je ne sais plus).

Par yapasdequoi

Le mieux et le moins couteux pour le locataire c'est comme déjà dit

- 1) Attendre de recevoir l'avis d'augmentation du bailleur pour la date anniversaire du bail
- 2) Contester par courrier RAR en demandant le DPE
- 3) Saisir le tribunal si le bailleur persiste à réclamer l'augmentation.

Le tout est gratuit, sauf le prix du courrier RAR.

Par janus2

Bonjour,

Comme vous le disiez au début, il y a un vide juridique ici.

Le bailleur n'a pas à fournir un DPE en cours de bail, mais peut-il y être contraint avec la nouvelle règle de non augmentation des loyers pour les classes F et G ? Les textes n'en parlent pas à ma connaissance.

Il va donc falloir attendre les jurisprudences ce qui peut être très long...

Par stepat

Merci de votre avis mais il faudra voir dans la vraie vie s'il est légitime de demander un DPE au bailleur dans des situations où la réglementation n'a pas prévu qu'il soit réalisé.

La situation est la même en cas de DPE ancien dont la date de validité est dépassée...

IL aurait fallu un texte indiquant que tout logement loué ait un DPE en cours de validité. Cela prenait une ligne et aurait évité bien des questions et de litiges.

Mais bon les tribunaux ne sont pas engorgés en France...

Merci du temps pris pour me répondre.

Par stepat

@janus2 je n'ai lu votre message qu'après avoir écrit le mien.
Je vous en remercie.