



DPE logement <50m²

Par Adrien Lesplaine

Bonjour,

Je suis diagnostiqueur immobilier et j'ai une question concernant un flou au niveau de certains articles de lois.

Un propriétaire bailleur peut-il éditer un bail locatif sans faire de DPE pour un logement de moins de 50m² de surface plancher ?

On aura tendance à penser que oui...

Alors certes, les logements indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ne sont pas concernés par le DPE, mais un locataire qui veut par exemple savoir si son logement est classé G depuis le 1er janvier 2025, est-il en droit d'exiger un DPE de son propriétaire ?

Qui est dans son bon droit dans ce cas là.

Merci à vous

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas obligatoire (actuellement) :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096[/url]

"Le DPE concerne tous les logements. Toutefois, les logements destinés à être occupés moins de 4 mois par an et les logements indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ne sont pas concernés par le DPE. Il en est de même, notamment, des monuments historiques classés ou inscrits."

Par Adrien Lesplaine

Le DPE faisant maintenant parti intégrante des critères de décence (interdiction de louer les logements classés G), les logements dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² peuvent-ils être loués sans DPE ?

Par yapasdequoi

Actuellement oui. L'absence de DPE ne rend pas le logement non décent.

Par janus2

Bonjour,

A priori, la réponse ministérielle n° 00726 du 22/5/2025 JO Sénat p. 2593 s'interprète comme une obligation de fournir le DPE pour une mise en location d'une maisonnette de moins de 50m².

Conformément à l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation, l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ne s'applique pas pour certaines catégories de bâtiments, notamment les bâtiments indépendants d'une surface de plancher utile totale inférieure à 50 m². Cette dérogation est conforme aux dispositions de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, en son article 5 de la version publiée le 24 avril 2024, qui permet aux États membres d'exempter certaines catégories de bâtiments de l'obligation de DPE. Ainsi,

les maisons individuelles de moins de 50m² sont à ce stade exemptées de l'obligation de réalisation d'un DPE. Il est à préciser que les appartements de moins de 50m² sont bien soumis en revanche à l'obligation. En revanche, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit bien qu'un propriétaire bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent répondant à un niveau de performance minimal ayant au moins une étiquette F au sens du DPE à compter du 1er janvier 2025. Afin d'améliorer l'articulation entre les différentes réglementations, et de maximiser l'efficacité au service des objectifs poursuivis, le Gouvernement va donc engager une réflexion pour évaluer si une évolution de la réglementation sur le point soulevé par la question écrite est possible, tout en restant conforme aux exigences du droit européen.

Par yapasdequoi

Quel fouillis...