



Dpe et renouvellement de bail

Par zebulon

Bonjour à tous,

Je vais quitter un appartement insalubre pour un studio dont je vais être propriétaire. Moisissures sur les murs, pas de ventilation etc...

J'avais demandé au proprio de me faire un nouveau dpe; ce qu'il a refusé. Or; le 1er Juillet; ,on bail va être tacitement reconduit: suis-je en droit de lui demander un nouveau dpe pour vérifier la salubrité du studio?

Je crains également qu'il me demande des comptes pour des éléments dont je ne suis pas responsable lors de l'état des lieux

Merci par avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le bailleur n'a légalement aucune obligation de fournir un nouveau DPE en cours de bail.

Et ceci n'a aucun rapport avec l'état des lieux de sortie.

Pour votre information, voici l'extrait de l'article 7 de la loi 89-462 qui définit les obligations du locataire :

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

La charge de la preuve vous incombe si vous voulez dégager votre responsabilité de certaines dégradations qui ne seraient pas de votre fait.

C'est en général assez compliqué, surtout si vous n'avez pas engagé de procédure pour logement non décent ou insalubrité.

Par zebulon

Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires de logements dont la consommation énergétique dépasse 450 kWh par mètre carré et par an (logements classés G+) ne peuvent plus les mettre en location. Mais que se passe-t-il pour les locataires déjà en place depuis longtemps et qui ne savent pas si leur logement est concerné ? Lors du renouvellement du bail, peuvent-ils exiger un DPE conforme ? Une réponse ministérielle récemment publiée affirme que oui.

Le droit des locataires à exiger un DPE conforme

Le ministère de la Transition écologique souligne que les propriétaires ne sont pas tenus de fournir spontanément un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) lors du renouvellement tacite du bail. Cependant, les locataires peuvent le leur demander pour vérifier que le logement répond toujours aux normes de décence. En effet, le seuil de performance énergétique évoqué en introduction de cet article fait maintenant partie des critères de décence.

Ce besoin peut concerner tout particulièrement les locataires en place depuis avant 2007, année à partir de laquelle le DPE est devenu obligatoire. Ces personnes ne savent donc potentiellement pas si leur logement est considéré comme une passoire énergétique.

Cette réponse est-elle définitive ?

Une réponse ministérielle reste, en théorie, une simple interprétation de la loi qu'un juge n'est pas obligé de suivre. Cependant, concernant celle-ci en particulier, il est probable qu'elle annonce une évolution législative pour compléter les textes existants. Les juges, bien que libres dans leur interprétation, auront sans doute du mal à aller à l'encontre de la tendance générale qui vise plutôt à inciter les propriétaires à rénover les logements énergivores.

Si vous êtes propriétaire et que vous louez une passoire énergétique, mieux vaut donc prendre les devants et ne pas attendre que votre locataire intente une action en justice contre vous !

Grâce à notre partenaire, bénéficiez de 5 % de réduction sur votre prestation de diagnostic immobilier ! Cliquez ici
Comment agir en tant que locataire concerné ?

Si vous pensez que votre logement est concerné par l'interdiction de louer en vigueur et que vous souhaitez faire valoir vos droits, lors du renouvellement de votre bail (généralement tous les 3 ans), demandez à votre propriétaire de fournir un DPE conforme et valide. Si le propriétaire refuse, faites établir un DPE à vos frais (comptez entre 100 et 250 ?) et, si vos craintes se confirment, informez-le par lettre recommandée avec accusé de réception. Demandez-lui par écrit les travaux de mise en conformité qu'il s'engage à effectuer et le délai de réalisation. En cas de contestation, mettez-le en demeure de réaliser ces travaux. Sans réaction de sa part dans un délai de 2 mois, saisissez le juge des contentieux de la protection.

Par yapasdequoi

Si vous préférez cette réponse libre à vous.

Mais sachez que la procédure va durer plusieurs années et que ceci ne résoudra pas votre problème de responsabilité pour les dégradations, le DPE n'exonère pas le locataire de ses obligations.

Par zebulon

je n ai fait aucune dégradation
les murs moisissent
je vous tiendrai au courant

Par yapasdequoi

Les moisissures peuvent provenir d'une mauvaise aération ou d'un chauffage insuffisant. A vous de démontrer que ce n'est pas votre mode de vie qui les a occasionnées.