



DPE obsolète depuis janvier 2021

Par LalaBo

Bonjour,

Comme indiqué dans le titre mon dpe est obsolète depuis janvier 2021, hors plusieurs spécialistes, couvreurs, artisans sont passés à la recherche de sources d'infiltrations ces dernières années pour mon appartement sous les toits, mandatés par le syndicat de copropriété ou bien mon assureur.

Tous ont souligné la quasi-absence d'isolant sous les tuiles, dégagé par les animaux vivant là, et l'usure, et la présence de ponts thermiques, de fissures, une porte fenêtrée simple vitrage dans le séjour en mauvais état etc, j'en passe. Il fait extrêmement chaud l'été, et froid l'hiver bien entendu.

Ma question est la suivante : soupçonnant que la note E attribuée en janvier 2011 soit un petit peu exagérée, étant donné les nouvelles règles et standards concernant les passoires énergétiques, vu que mon loyer a pris 3.6% deux jours avant le blocage des augmentations pour les logements de ce type, bien joué !

Mon propriétaire n'a-t-il aucune obligation de mise en conformité ?

Autres questions : Que puis-je faire ?

Dois-je signaler à l'agence immo qui gère l'appartement de mon propriétaire, que le dpe n'est pas à jour ?

Mon assureur peut-il m'aider ?

Merci de l'attention que vous porterez à ma question.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour le moment il n'y a pas d'obligation de mise en conformité de l'isolation thermique.

Il n'y a que des incitations fiscales.

Si votre DPE est ancien, il n'est pas conforme à la nouvelle règle d'établissement des DPE, et donc cette lettre E ne veut plus rien dire.

Si la révision a eu lieu avant le 25 août, vous ne pouvez rien dire.

Par contre l'année prochaine vous devrez contester la révision qui vous sera demandée par courrier RAR, et le bailleur devra prouver par un DPE actualisé qu'il n'est ni F ni G.

Par LalaBo

Merci yapadequoi pour votre réponse rapide et complète.

Je viens de consulter le message de l'agence m'indiquant la révision du loyer.

Celui-ci date du 23 août mais il commence comme suit

"En accord avec les conditions de votre bail, il y a lieu de procéder à la révision du montant de votre loyer à compter du 1 septembre 2022."

Je suis en droit de contester ?

Par yapasdequoi

Précisez "les conditions de votre bail"

Par LalaBo

Révision du loyer : Le loyer sera révisé chaque année le 1er septembre comme indiqué aux conditions générales.

Et les conditions générales stipulent

" Lorsque le contrat de location prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat."

Par yapasdequoi

Pour commencer la hausse est plafonnée à 3,5%, sans impact du DPE.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046186752]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000046186752[/url]

Si vous voulez contester sur la base du DPE, il faudra le demander par courrier RAR au bailleur, il y a fort à parier qu'il refusera et que vous serez ensuite contraint d'aller au tribunal pour obtenir une décision. Soyez patient...

Vous avez des infos ici et un modèle de lettre pour contester :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/0?idFicheParent=F1311#0]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36511/0?idFicheParent=F1311#0[/url]

Par janus2

Bonjour,

La loi impose de fournir le DPE lors de la signature du bail. Avez-vous un texte qui oblige le bailleur à en re-fournir un en cours de bail ?

Par yapasdequoi

Non, le bailleur n'a aucune obligation de fournir un DPE actualisé en cours de bail.

Par contre si le locataire conteste l'augmentation du loyer, le bailleur se trouvera en obligation de justifier sa demande d'augmentation, et devra ainsi produire un DPE qui prouve que le logement n'est ni F ni G.
La charge de la preuve lui incombe dans ce cas.

Le locataire peut aussi de manière autonome et à ses frais faire un diagnostic DPE, s'il le souhaite.

Par janus2

Par contre si le locataire conteste l'augmentation du loyer, le bailleur se trouvera en obligation de justifier sa demande d'augmentation, et devra ainsi produire un DPE qui prouve que le logement n'est ni F ni G.
La charge de la preuve lui incombe dans ce cas.

Mais le DPE, il l'a déjà fourni à la signature du bail, et comme vous confirmez qu'il n'y a pas d'obligation d'en refaire un, je ne comprends pas trop où vous voulez en venir ?

Par yapasdequoi

Je ne veux venir nulle part ! Je répond à la question.

Si le locataire conteste la validité de l'augmentation, le bailleur pour se justifier devra fournir un DPE. Le DPE initial étant non conforme aux dernières règles, il devra forcément en refaire un nouveau.
Ou alors le juge ferme les yeux ? Sérieusement ?

Par janus2

Le DPE initial étant non conforme aux dernières règles, il devra forcément en refaire un nouveau.

Donc vous avez un texte qui impose de refaire un DPE en cours de bail ? Vous disiez le contraire !

Par yapasdequoi

Non. Vous le faites exprès ?

Par janus2

J'essaie simplement de comprendre vos arguments contradictoires.

La seule obligation du bailleur actuellement est de fournir un DPE à la signature du bail. Vous êtes d'accord sur ce point. Le DPE a bien été fourni. Alors sur quoi vous basez-vous en disant que le bailleur devra en fournir un nouveau ?

Par yapasdequoi

Bon je détaille. Mais je crois que vous vous moquez de moi ...

- 1/ le locataire conteste l'augmentation du loyer
- 2/ Le bailleur persiste.
- 3/ Le locataire saisit le tribunal
- 4/ Le juge demande les justificatifs du classement énergétique
- 5/ constate que le DPE fourni à la signature du bail n'est plus conforme au décret
[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043353335/2022-08-25/>][url]
- 6/ Le bailleur doit donc refaire un DPE

Dites moi où est mon erreur s'il y en a une ?

Par FZD

Bonjour,

Le DPE étant "opposable", ou "contestable", depuis juillet 2021, il me semble que "yapadequoi" a absolument raison. Le dpe fourni pour justifier l'augmentation de loyer se devra d'être en cours de validité. Si celui présenté est obsolète, il suffit de le contester...

Cdt

Par janus2

- 4/ Le juge demande les justificatifs du classement énergétique
- 5/ constate que le DPE fourni à la signature du bail n'est plus conforme au décret
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000043353335/2022-08-25/>
- 6/ Le bailleur doit donc refaire un DPE

Donc, en fait, vous présagez de la décision que pourrait prendre un juge. C'est donc une hypothèse et non une affirmation.

Rien ne dit, aujourd'hui, sans jurisprudence, qu'un juge exigera un nouveau DPE puisque la loi ne l'exige pas.

Par janus2

Le DPE étant "opposable", ou "contestable", depuis juillet 2021, il me semble que "yapadequoi" a absolument raison. Le dpe fourni pour justifier l'augmentation de loyer se doit d'être "en cours de validité".

Bonjour,

Un texte en appui de cette affirmation ?

Par yapasdequoi

Je ne sais pas quel juge accepte un justificatif obsolète.
Mais il y en a des plus myopes que d'autres ?

Par FZD

Je ne suis pas spécialiste, loin de là. On retrouve, il me semble, des informations claires sur l'actualisation des anciens dpe sur les sites "spécialisés" (immobiliers, entre autre: [url=https://www.afedim.fr/fr/actualites-et-conseils/tout-ce-qui-change-avec-entree-en-vigueur-du-nouveau-dpe.html]https://www.afedim.fr/fr/actualites-et-conseils/tout-ce-qui-change-avec-entree-en-vigueur-du-nouveau-dpe.html[/url]). Je ne présume pas de ce que devrait en penser un juge. Je présume seulement du droit du locataire, et du bon sens d'un propriétaire bailleur...

Par LalaBo

Merci pour ces réponses très concrètes à mes questions.

Par LalaBo

Ce matin j'ai appelé l'ADIL.

Pour le dpe, étant valide à mon entrée dans le logement je ne peux rien faire. Je vais quand même creuser ça parce que ça me semble profondément injuste.

Et le plafonnement à 3,5%, c'est pour les prochaines révisions de loyer.

Par AGeorges

Bonjour,

En principe, la réponse à Janus2 concernant le texte pour le DPE est :

Décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020

Ce décret applique ce qui avait été prévu dans la loi ELAN, après des réticences du Sénat, apparemment. Date d'application apparente le 1er juillet 2021 ?

Salutations.

Par LalaBo

Voici ce que me dit l'assistance juridique de mon assurance.

Si au moment de la reconduction du bail, le dpe a plus de 10 ans révolus, je peux demander un nouveau dpe au bailleur.

Ainsi, mon bail ayant été reconduit tacitement en septembre 2021, le dpe avait 10 ans depuis le mois de janvier 2021, je prépare un courrier recommandé avec accusé de réception afin de demander la régularisation de cette situation.

Faut rédiger la lettre maintenant, j'aimerais bien un modèle !

Merci pour les réponses apportées ici qui m'ont bien aidée à démêler un peu tout ça.

Par yapasdequoi

Certes vous pouvez demander. Mais le bailleur n'a aucune obligation de vous le fournir...
Votre assistance juridique vous a-t-elle donné un texte pour justifier cette demande ?

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Merci de lire les messages.

Le décret 2020-1610 fixe la validité des DPE à 10 ans. Ce même décret définit des exceptions pour validité plus courte dans certains cas, le cas général reste à DIX ans.

Tout propriétaire, dont celui concerné ici, son DPE étant daté de janvier 2011, doit donc faire faire un nouveau DPE et le tenir à la disposition de son locataire (explicitement dit dans un des articles vers le L-136 ...).

Exemple de lettre :

Monsieur,

Conformément au décret 2020-610, émis le 17 décembre 2020 pour application à compter du 1er juillet 2021, le DPE que vous m'avez communiqué, étant date de janvier 2011, n'est plus valide. Sa période de validité n'étant que de DIX ans.

Ce décret complète l'article "L134-1" du Code de la construction et de l'habitation, cette même partie du code vous attribue la responsabilité de l'établissement d'un DPE à jour.

Merci donc de faire établir ... et de m'en faire parvenir une copie

A vérifier avec soin, bien sûr !

Par yapasdequoi

On va pas refaire la discussion ...
Bon courage pour obtenir ce DPE !