



Changement DPE en cours de bail

Par Victorine

Bonjour,

Dans le cadre de la vente du logement que j'occupe, le propriétaire a fait réaliser un DPE en juin 2024. Le logement est ainsi passé de E à G. Le propriétaire avait-il le droit d'augmenter le loyer lors de la date anniversaire de la signature du bail en août 2024?

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 17-1 de la loi 89-462 précise :

"I. ? Lorsque le contrat 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.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location."

Mais aussi :

III. ? La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Vous pouvez contester (courrier RAR au bailleur) la révision d'août 2024, dès lors que votre bail relève bien de cette loi 89-462.

Par Victorine

Merci pour votre réponse.

Cependant, le propriétaire dit que cette loi ne s'applique que lors du renouvellement du bail, c'est-à-dire août 2025

Par yapasdequoi

Le texte exact :

"Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2024."

Vous êtes en Métropole ? Quelle est la date de signature du bail ? quelle est la durée du bail :3 ans ?

Par Victorine

oui je suis en métropole. Le bail a été signé en août 2022 pour une durée de 3 ans. Il a été renouvelé en août dernier pour un durée de 3 ans

Par yapasdequoi

Avant ou après le 22 août 2022 ???

Par Victorine

le 18 août

Par yapasdequoi

Alors le bailleur a raison.

Le loyer ne sera bloqué pour DPE G qu'à compter du renouvellement du 18 août 2025.

Par Victorine

Merci pour votre réponse.

Autre question: à la signature du bail, le DPE annexé n'était plus valable à compter du 31 décembre 2022. Est-ce légal de remettre un DPE avec une validité si courte?

Par yapasdequoi

Vous auriez pu réclamer un nouveau DPE après sa fin de validité. Mais ceci n'aurait rien changé à la date du blocage....

Par Victorine

j'ai réclamé à maintes reprises mais il ne répondait pas.

Merci beaucoup pour vos réponses

Je vous souhaite un bon week-end!

Par yapasdequoi

Vous parlez de la vente de votre logement. Est-ce toujours d'actualité ?

Avez-vous reçu un congé pour vendre ? ou est-ce une vente occupée ? ou le propriétaire a changé d'avis ?

Par Victorine

Il a été vendu le 10 janvier 25, c'est une vente occupé

Par yapasdequoi

Donc votre bail continue avec le nouveau propriétaire qui a repris les droits et devoirs du vendeur.

Bonne continuation.

N'hésitez pas à revenir si vous avez d'autres questions.

Par Victorine

Merci beaucoup

bonne fin de journée à vous