



Comment s'opposer au DPE du bailleur ?

Par Nicolasg57

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement à Paris depuis 2 ans et demi. A l'entrée des lieux, le gestionnaire nous a remis un DPE noté "D" daté de 2015. Avant son expiration en décembre 2022, le gestionnaire nous a remis un nouveau DPE noté "D" indiquant en annexe une visite du bien par le diagnostiqueur en octobre 2022 (information mensongère, le diagnostiqueur ne s'étant jamais rendu sur place). Après deux ans et demi dans le logement et après avoir fait plusieurs simulations gratuites sur Internet, nous ne pensons pas que l'appartement puisse être noté "D", mais plutôt "F" voire "G". Cela signifie que le bailleur ne peut pas appliquer les augmentations de loyer selon les réformes récentes.

Les questions :

1/ y a-t-il un moyen juridique de s'opposer au DPE du propriétaire ?

2/ avoir indiqué une fausse date de visite du bien dans les annexes du DPE est-il suffisant pour invalider ce même DPE ?

D'avance, merci beaucoup !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de renouvellement de votre bail ?

Si c'est un bail de location vide, il est inutile de contester quoi que ce soit puisque la révision ne pourrait être bloquée qu'après le prochain renouvellement ... en 2024 ?

L'absence de visite importe peu. C'est votre parole contre la sienne, vous ne prouvez rien.

Pour contester il faut un autre DPE réalisé par un diagnostiqueur agréé, éventuellement à vos frais.

Donc les réponses sont :

1/ oui, mais pas tout de suite

2/ non

Par Nicolasg57

Bonjour "yapasdequoi",

Merci pour votre réponse.

A vos questions :

Le bail (de location de logement meublé) est d'une durée d'un an (en date du 20 août), renouvelable tacitement pour une même durée.

Qu'entendez-vous par "oui, mais pas tout de suite" à ma question sur les moyens juridiques de s'opposer au DPE du propriétaire ?

D'avance, un grand merci!

Par yapasdequoi

Le nouveau DPE est D, il est donc légal de réviser le loyer chaque année.

Lire ceci :

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques]https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques[/url]

Pour contester dans l'espoir de bloquer la révision, il faut déjà commencer par démontrer que ce n'est pas une note D. Donc faire réaliser un autre DPE à vos frais (avancer environ 200 euros).

Ensuite s'il s'avère que votre DPE est F ou G, adresser un courrier RAR de contestation de la révision à compter du renouvellement du bail.

Et si le bailleur persiste à réclamer l'indexation, saisir le tribunal.

Par Nicolasg57

Bonjour "yapasdequoi",

J'ai reçu un courrier de mise en demeure de l'agence représentant mon propriétaire pour régler l'impayé (reflétant les augmentations de loyer non payées).

Depuis, j'ai fait réaliser un nouveau DPE. Résultat : G. Cela me conforte que le propriétaire n'était pas en droit d'appliquer les augmentations de loyer.

Comment recommandez-vous de gérer cette situation où je suis mis en demeure par le propriétaire (matérialisant le risque de résiliation du contrat de bail) mais que j'ai désormais un argument fort pour contester cette augmentation de loyer ?

Bien cordialement !

Par yapasdequoi

Vous avez eu tort de vous mettre en situation d'impayé.

En France personne n'a le droit de se faire justice.

Vous devrez donc payer les sommes réclamées, et en parallèle contester comme je l'ai déjà indiqué.

"adresser un courrier RAR de contestation de la révision à compter du renouvellement du bail.

Et si le bailleur persiste à réclamer l'indexation, saisir le tribunal.

Les révisions antérieures au 24 août 2022 ne sont pas contestables. Comme vous n'avez pas précisé la date exacte du renouvellement de votre bail, je ne peux pas vous en dire plus.

Consultez votre ADIL.

Par Nicolasg57

Bonsoir "yapasdequoi",

Merci pour votre réponse.

Le bail est tacitement renouvelable chaque année pour une période de 12 mois. Il a été signé le 26 août 2021. En revanche, il avait été agréé que la première révision du loyer soit effectuée le 1er septembre 2022.

Par yapasdequoi

Vous pouvez donc contester les révisions de 2022 et 2023. Mais contester n'est pas obtenir. Seul le juge peut vous exonérer de ces augmentations.