Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

DPE G valable jusqu'à décembre 2024 - le bailleur refait un DPE

Par atbrs

Bonjour,

Notre bailleur procédait à la révision du loyer à la date d'anniversaire du bail depuis 3 ans, juqu'à ce que je m'aperçois que le DPE G ne le permettait pas.

Ce DPE G date de 2019 ce qui le rend valable jusqu'à décembre 2024.

Nonobstant, notre bailleur souhaite en effectuer un autre avant cette date.

Le diagnostiqueur m'a contacté pour prendre rendez-vous à cet effet, et je lui ai posé la question : ne faut-il pas attendre la fin de la validité d'un DPE avant de pouvoir en effectuer un autre ?

Sa réponse : le bailleur peut en effectuer autant qu'il veut, et c'est le dernier DPE qui prend effet.

Est-ce que quelqu'un peut m'éclairer à ce sujet s'il vous plaît ?

En vous remerciant,

Par Isadore

Bonjour,

Oui, le bailleur peut faire réaliser autant de DPE qu'il veut. Le locataire aussi d'ailleurs.

Le gel des loyers ne concerne que les baux conclus ou renouvelés depuis le 24 août 2022, votre bailleur n'a pas eu tant d'occasions que cela de faire des réévaluations illicites. Il est encore temps de réclamer un éventuel indu.

Si le bailleur souhaite faire ce DPE dans le but de faire des travaux de rénovation énergétique ou de vendre, vous ne devez pas vous opposer à la visite. La loi ne vous oblige pas à coopérer si le DPE est fait dans le simple espoir de pouvoir reaugmenter le loyer.

Par atbrs

Merci pour votre réponse.

"Si le bailleur souhaite faire ce DPE dans le but de faire des travaux de rénovation énergétique ou de vendre, vous ne devez pas vous opposer à la visite. La loi ne vous oblige pas à coopérer si le DPE est fait dans le simple espoir de pouvoir reaugmenter le loyer."

Dans tous les cas il sera gagnant, tant face au locataire (révision du loyer) que face à un acheteur (prix du bien).

C'est une passoire thermique de fait, car notre consommation est de 6518 kWh pour 2023 alors que c'est un petit appartement de 39 m2 avec une mezzanine.

Je vais certainement devoir effectuer un contre-DPE...

Par janus2

Dans tous les cas il sera gagnant,

Bonjour,
Que voulez-vous dire ?
S'il n'y a pas eu de travaux de faits depuis 2019, le DPE ne devrait pas être meilleur que le G déjà obtenu, les critères ayant plutôt été durcis que l'inverse.

Par atbrs

Aucun travaux, donc je remets déjà en doute l'honnêteté du diagnostiqueur qui affirme que la loi a changé en faveur de mon bailleur !

Par yapasdequoi

Bonjour,
Notre bailleur procédait à la révision du loyer à la date d'anniversaire du bail depuis 3 ans, juqu'à ce que je m'aperçois que le DPE G ne le permettait pas.
Précisez la date de signature du bail et s'il est en vide ou en meublé... Parce que le blocage n'est pas aussi certain que vous le pensez.

Oui, le bailleur peut faire réaliser autant de DPE qu'il veut. Le locataire aussi d'ailleurs.
Je confirme.
NB: le locataire n'a pas forcément toutes les informations techniques indispensables pour avoir un résultat fiable.

Par atbrs

Merci pour votre réponse.

Le contrat de bail a été signé le 13 mars 2021 et c'est un meublé.

Concernant les informations techniques indispensables, on peut se baser sur le DPE G de 2019 qui est très détaillé.

Par LaChaumerande

Bonjour

S'il n'y a pas eu de travaux de faits depuis 2019, le DPE ne devrait pas être meilleur que le G déjà obtenu, les critères ayant plutôt été durcis que l'inverse.

Aucun travaux, donc je remets déjà en doute l'honnêteté du diagnostiqueur qui affirme que la loi a changé en faveur de mon bailleur !

Aucune raison de douter du diagnostiqueur. Les critères changent beaucoup ces temps-ci et les professionnels s'arrachent les cheveux, d'après les échos que j'en ai.
À tel point que pour un bien que je mets en vente, je retarde le diag à avril alors que j'aurais pu le faire en février...

Par Henriri

Hello !

Atbrs, votre bailleur a peut-être effectivement intérêt à faire refaire un DPE car justement les critères DPE viennent d'évoluer pour les petits logement qui étaient particulièrement pénalisés jusqu'à présent avec les critères précédents. Le gouvernement a dû modifier les DPE pour que les petits logements soient moins souvent reconnus "passoires thermiques"...

J'ai l'exemple d'un studio qui a fait l'objet d'un PPE en janvier : il serait peut-être meilleur si on le refaisait maintenant, et d'autant plus si pour l'eau chaude on remplaçait le cumulus électrique par un chauffe-eau électrique instantané (mais le diagnostiqueur n'est pas un conseiller...).

A+

Par atbrs

Merci à tous pour vos réponses, j'ai beaucoup appris