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

DPE non fourni et augmentation de loyer

Par Siloner

Bonjour,

Je cherche une réponse pratique sur mon cas en tant que locataire. Pour information, le propriétaire de l'appartement est aussi l'agence qui m'a loué l'appartement, je ne vais donc pas faire de différence sur la suite du message.

Je loue un bien depuis janvier 2022 avec une close de révision du loyer. Le loyer de base était de 499? CC (400? + 99? de charges). Cependant, le DPE qui aurait dû être fourni à la signature du bail ne l'a pas été. Cette information est complètement passée inaperçue à la suite d'un burn-out qui s'est produit au même moment.
Les charges ont augmenté suite à l'augmentation du prix de l'énergie (logique), et le loyer a lui été augmenté à chaque date d'anniversaire, ce qui fait qu'il est aujourd'hui à 548? CC (439? + 109? de charges).

Je n'ai envoyé un mail indiquant au bailleur que je demandais l'annulation et le remboursement des augmentations de loyer en janvier 2025, après m'être rendu compte de l'illégalité de la chose.
Je cite la fin de mon mail :
[Après avoir prouvé que le DPE n'était pas fourni, la loi pour les DPE F et G, et l'obligation de fournir le DPE] Pour ces raisons, nous vous demandons aujourd'hui d'annuler les augmentations précédentes du loyers, ainsi que les suivantes si le DPE de notre appartement ne l'autorise pas, mais également le remboursement des trop-perçus sur les loyers concernés.

L'agence m'a alors répondu ceci :
Sans DPE nous ne pouvons présumer de sa notation.
Je vais en demander l'établissement.

Entre cet échange et aujourd'hui, j'ai donc répondu à chaque quittance de loyer que je ne paierai que le loyer de départ + les nouvelles charges, soit 509? CC (ce que j'ai donc fait pour les mois de janvier et de février).

Or, l'agence m'a envoyé ce mail le 10 février 2025 :
Bonjour,
Vous trouverez ci-joint les diagnostics techniques dont le DPE.
Ce dernier étant classe E, les augmentations de loyer sont donc validées.
Vous devez donc pour février la somme 402,30 euros.
Bonne journée
Cordialement
Le montant de 402,30? correspondant au loyer + le non-paiement de l'augmentation au mois de janvier - les APL. Je tiens également à préciser qu'elle a oublié de m'envoyer le DPE en pièce-jointe (à ce stade, je ne sais pas quoi en penser...)

Ma question est donc la suivante :
Étant donné que le DPE n'était pas fourni à la base, l'agence a-t-elle le droit de réviser le loyer avant la date où le DPE m'a été fourni (en théorie le 10 février 2025 si on ne compte pas l'oubli de la pièce-jointe), ou bien ne peut-elle le faire qu'à partir du mois prochain ?
De plus, que risque-t-elle fasse à cette erreur de DPE manquant ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements !
(et désolé pour la taille du message, je voulais être le plus clair possible)

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour commencer, oubliez le sujet des charges qui sont un sujet totalement déconnecté du DPE.

Concernant l'absence de DPE, il n'y a aucune sanction autre qu'un recours possible du locataire. Et tant que vous ne réclamez pas, la révision est légale.
Il aurait fallu l'exiger dès la signature, ensuite le réclamer par courrier RAR plutôt que par mail permet ensuite de saisir le tribunal.

Si vous ne payez pas, vous êtes en situation d'impayé avec le risque de résiliation à l'échéance, c'est donc une fausse bonne idée, surtout que la note est E, reste à le confirmer avec le document de diagnostic.

En conclusion :
- Réclamez au bailleur le DPE par courrier RAR avec un délai de 8 jours francs à réception.
- Si vous ne l'obtenez pas sous huitaine, vous saisirez le tribunal compétent.

Par Henriri

Hello !

Remarque : sur internet vous trouverez des sites qui donnent accès aux DPE à partir de l'adresse du bien considéré. J'ignore leurs délais d'actualisation...

A+

Par Anchaba

Bonjour,

La DGCCRF / Stop Conso est un organisme officiel très utile et qui permet d'obtenir des résultats significatifs dans de nombreux cas.

Je ne sais pas si elle peut traiter ce sujet, mais certains intervenants de ce forum peuvent vous confirmer ou infirmer s'il s'agit d'une idée exploitable.

Bonne journée

Par yapasdequoi

C'est l'ADEME qui consolide les DPE.
Vous pouvez obtenir des informations sur le DPE auprès de l'ANAH.
La DGCCRF intervient sur des sujets de consommation ou de contrats.

Par Isadore

Bonjour,

Et sur les questions locatives, pour les bailleurs et les locataires, ne pas oublier l'ADIL, qui fournit pas mal de documentation et a des juristes qui font du conseil gratuit.

Par Siloner

Merci à tous pour vos réponses.
Je me rends compte que j'ai oublié de préciser que suite à mon premier mail, l'agence a mandaté une entreprise afin de réaliser le dpe, prouvant ainsi qu'il n'y en avait pas auparavant. Je sais aussi que je devrais l'avoir dès que je lui aurai répondu.

@yapadequoi : je vais payer l'augmentation de loyer, mais seulement à partir du mois prochain et à partir d'un calcul basé sur le loyer de base puisque le dpe n'existait pas avant.
Pour le recours du locataire, comment cela marche-t-il ? N'existe-t-il réellement aucune loi à ce niveau-là à l'encontre du propriétaire ?

@Isadore : merci pour l'info, je vais me renseigner !

Par yapasdequoi

Vous n'avez pas compris ?L'absence de DPE n'interdit pas la révision du loyer ! C'est uniquement s'il est F ou G.

Vous payez ce que vous voulez, mais si votre calcul n'est pas accepté par le bailleur, il va pouvoir exercer un recouvrement (= saisie bancaire) et résilier le bail à l'échéance pour impayé.... si c'est ce que vous souhaitez ? allez-y.

Sinon vous devez obtenir de tribunal un calcul officiel, en attendant vous n'avez aucun argument pour recalculer le loyer à votre sauce.

Consultez votre ADIL.

Par Siloner

Eh bien non, je n'ai pas compris justement, d'où mes questions :/
Je trouve cela étrange que l'absence de DPE n'interdise pas la révision du loyer, alors que ladite absence est illégale. Connaitriez-vous le texte de loi qui atteste ça ? (ou qui ne l'interdit pas)

Par yapasdequoi

Vous prenez le sujet à l'envers.
Le DPE doit être fourni à la signature du bail. C'est au locataire d'y veiller puisque après signature AUCUN texte n'oblige le bailleur à le fournir.
En cours de bail c'est l'article 17-1 qui s'applique.

Lisez le EN ENTIER ici :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085[/url]

Dès lors que le bailleur réclame une révision, vous pouvez contester.
En réponse, le bailleur doit justifier que le DPE est meilleur que F ou G.
C'est la seule méthode légale pour obtenir le DPE.
Et tant que le litige n'est pas résolu, au besoin devant le juge, vous êtes tenu par l'article 6 de payer le loyer sans y appliquer votre propre calcul.
On ne fait pas justice soi même !

Par Siloner

Très bien, je vois. Merci pour ces réponses.
Je vais donc contacter l'ADIL dès demain matin afin de voir avec eux ce que je peux faire.

Par Henriri

Hello !

Je partage votre étonnement Siloner. Fournir entre autres documents le DPE avec le bail est une obligation du bailleur. Qu'aucun texte ne précise qu'il doive aussi le fournir a posteriori le cas échéant n'annule pas son infraction initiale à cette obligation. Il serait d'ailleurs curieux qu'une disposition complémentaire dise que le bailleur qui n'a pas rempli son obligation initiale doive la remplir a posteriori.

N'ayant pas le DPE de l'appartement dont vous êtes locataire vous pouvez engager la démarche classique, demande du DPE par LRAR, conciliation, action en justice...

A+