DPE Sans note, valide jusqu'à fin 2022

Par Ulysse31

Bonjour,

j'ai lu quelques questions/réponses sur le forum, dont :
https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/loyer/augmentation-avec-dpe-vierge-t29441.html
Mais j'ai du mal à me faire une idée claire sur la question.

Nous louons un meublé dont le loyer a été augmenté en Septembre.

Notre DPE date de 2015 et n'a pa de note. Il ne sera plus valide à partir du 1er Janvier 2023.

1. L'absence de note peut-elle être opposable, pas de note donc équivalent G ou F ?
2. Le premier Janvier le DPE ne sera plus valable, le propriétaire est-il tenu d'éffectuer un nouveau DPE ? Autrement dit, est-il obligatoire d'avoir un DPE valide en permanance pour loyer un bien ?
3. Si un nouveau DPE est réalisé et que la note est G ou F, peut-on réclamer un remboursement de l'augmentation du loyer depuis Septembre ?

Toute aide est la bienvenue, d'avance merci pour Merci
Bonnes fêtes !

Par yapasdequoi

Bonjour,

1/ Pas de note = pas de note. Le locataire peut exiger un DPE à tout moment, au besoin via le tribunal. Dans ce cas, il y aura une note.

2/ Non, le propriétaire n'est pas obligé de le refaire. Il n'y a que si par exemple le locataire conteste une augmentation de loyer que le bailleur devra prouver le DPE.

3/ oui, le locataire peut le demander.

A lire :
[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-energivore-location-loyer/]https://www.anil.org/parole-expert-logement-energivore-location-loyer/[/url]

Par Ulysse31

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Si je comprends bien je dois contester l'augmentation pour réaliser un DPE, et puisqu'il nest plus valide il sera obligé d'en refaire un.
1) Est-ce dire que le DPE qui est expiré devient opposable ?
(https://www.dimo-diagnostic.net/actualite-diagnostic-immobilier/dpe-opposable)

2) Pensez-vous qu'il soit encore possible de contester l'augmentation le 1er janvier alors qu'elle a eu lieu en Septembre (alors que le DPE était encore valide mais sans note, mais plus d'un an apres le passage de l'article : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977085)

3) Je ne comprends pas le sens de la validité d'un DPE s'il nest pas à refaire une fois qu'il a expriré. Le propriétaire est obligé d'avoir un DPE valide au moment de la reconduction tacite par exemple ou d'un nouveau bail, mais pas avant ?

Par yapasdequoi

Vous compliquez les choses.
Le DPE expiré ne permet pas de relouer, c'est tout. Dans votre cas il n'a aucun impact sur le bail en cours. Il n'y a un impact que lors du renouvellement (ou de la relocation) concernant la révision qui peut être légitime ou pas (si F ou G actuellement)

Dans votre cas il y a un doute sur la note. Dans le doute, vous pouvez donc obtenir du bailleur la levée de ce doute en contestant l'augmentation et il ne pourra se défendre qu'en produisant un DPE à jour.

Et là selon la note, vous aviserez. Si ce n'est ni F ni G, vous ne pourrez rien demander de plus.

Consultez votre ADIL.

Par Ulysse31

Merci, je ne connaissais pas l'ADIL, je vais les contacter.