



DPE Vierge - Augmentation de loyer

Par Marseille13002

Bonjour,

Je me permets de solliciter votre aide car nous sommes un peu perdu avec ces nouvelles loi.
Nous sommes locataire d'un appartement non meublé avec un bail du 30.07.2021, le DPE est vierge à la signature de ce dernier. Il a été fait en 2017 et marqué valide jusqu'en 2027.

Tous les ans depuis 2021 on nous augmente notre loyer au max du max (3.5%). Néanmoins notre appartement est une passoire (malgré qu'il ne soit pas insalubre) , nous mourrons de chaud l'été, de froid l'hiver, maigres le soit disant double vitrage le bruit passe un max, pas de joint aux fenêtres... BREF.

Nous avons contacté notre agence en leur disant que normalement ils n'ont pas le droit de nous augmenter le loyer car nous n'avons pas la classe énergétique de notre logement comme ce dernier est vierge. Ils nous on répondu que notre DPE se fera à notre départ et qu'il est valide jusqu'en 2027.

Sont-ils en droit ? Pouvons nous contester ? Merci !

Par janus2

Bonjour,

De toute façon, votre bail datant du 30/07/2021, le blocage des loyers pour les logements classés F et G ne vous concerne pas pour cette année. Il faudra attendre la prochaine reconduction donc au 30/07/2024.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez contester les augmentations sur les 3 années passées. En effet, 3,5% est supérieur à la variation autorisée (sauf peut être le dernier...)
Quel est votre indice de référence ? (= IRL de quel trimestre ?)

La validité de 10 ans du DPE réalisé en 2017 (vierge ?) est remise en cause par les lois récentes
"Toutefois, les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022."

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096
[/url]

Toutefois pour faire valoir un éventuel blocage du loyer, il va falloir encore patienter jusqu'en 2024 (renouvellement du bail).

source article 17-1 de la loi n°89-462

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.

Par Marseille13002

Merci pour votre retour ! En 2022 on a eu 2.48% indice 130,690 passé à 133,930 et cette année 3,49% indice passé à 138,610... Nous n'y comprenons rien C'est bien ca l'IRL ?

Le DPE de 2017 est bien vierge. Ok pour 2024, on doit les prévenir en amont ? :)

Ils seront donc dans l'obligation de re faire un DPE et ne pas être en F/G/E si ils souhaitent nous augmenter le loyer ?

De plus, comme nous avons signé le bail avec un DPE vierge ils nous disent qu'ils n'ont pas l'obligation de le re faire tant qu'on est dans le logement. Qu'ils le feront à la suite de notre départ pour le nouveau locataire (nous ne comptons pas partir dans les années qui arrivent malgré ces pbs). C'est vrai ce qu'ils affirment ? Merci :)

Par yapasdequoi

Précisez : IRL DE QUEL TRIMESTRE ?

[url=https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333]https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333[/url]

Par yapasdequoi

Vérifiez sur le bail. C'est écrit sur le bail.

Ce n'est pas "mon" tableau. C'est celui officiel publié par l'INSEE.

Par Marseille13002

Oui après vérification cest bien le T1 :) merci !

Par yapasdequoi

"Tous les ans depuis 2021 on nous augmente notre loyer au max du max (3.5%)."
En 2022 on a eu 2.48% indice 130,690 passé à 133,930 et cette année 3,49% indice passé à 138,610

Il n'y a donc pas d'erreur de calcul. La première phrase était imprécise.
[url=https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lirl/]https://www.anil.org/outils/indices-et-plafonds/tableau-de-lirl[/url]

En 2024, après le renouvellement de votre bail, vous serez en mesure de contester la révision sur la base de l'absence de DPE valide.

Ensuite le bailleur devra le faire réaliser pour justifier sa demande d'augmentation ou bien y renoncer.

Par Marseille13002

Merci ! Je viens d'avoir un avis également sur le fait que les DPE vierge sont interdit depuis le 1er juillet 2021. J'ai signé mon bail le 30.07, ils seraient donc en obligation de me fournir un DPE. Je ne sais pas si vous aviez entendu parlé de cette loi?

Merci,

Par yapasdequoi

Pour le moment c'est inutile d'exiger le DPE, il ne vous servira à rien.

Par janus2

Je viens d'avoir un avis également sur le fait que les DPE vierge sont interdit depuis le 1er juillet 2021. J'ai signé mon bail le 30.07, ils seraient donc en obligation de me fournir un DPE. Je ne sais pas si vous aviez entendu parlé de cette loi?

Ce n'est pas tout à fait cela. Depuis juillet 2021, la méthode de calcul a changé, avec cette méthode, il n'y a plus de DPE vierge.

Mais les DPE vierges effectués auparavant restent valables :

- Les DPE vierges dont la date de réalisation est comprise entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 restent valides jusqu'au 31 décembre 2022.
- Les DPE vierges effectués entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 restent valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Par Marseille13002

Ok ca me semble clair !

J'attends donc les 3 ans de mon bail en 2024 pour le demander? Ils seront à ce moment là dans l'obligation de le faire ?
:) Merci !

Par janus2

Ils seront à ce moment là dans l'obligation de le faire ? :)

Pour l'instant, on n'en sait rien. Il va falloir attendre des jurisprudences. Actuellement, le bailleur est obligé de fournir le DPE à la signature du bail. Il n'existe pas d'obligation d'en fournir un autre en cours de bail. Il faudra que la loi soit éclaircie sur ce point.

Par yapasdequoi

La loi peut évoluer d'ici là....

Toutefois si vous contestez la révision le moment venu et que le bailleur insiste pour l'appliquer, il faudra bien vous départager.

Et on ne voit pas bien comment un juge pourrait prendre une décision à ce sujet sans avoir le DPE à jour....

Par AGeorges

Bonsoir Marseille,

Tous les ans depuis 2021 on nous augmente notre loyer au max du max (3.5%).

Avec un bail au 30.07.2021, votre indice de base doit être celui du 1T2021.

Les augmentations officielles de l'IRL sont donc :

- au 30.07.2022 2,48%

- au 30.07.2023 3.49%

Vous pouvez vérifier vos augmentations sur la base de ces chiffres (si vous dépendez de l'IRL).

Par janus2

Marseille13002 a déjà répondu sur ce point :

En 2022 on a eu 2.48% indice 130,690 passé à 133,930 et cette année 3,49% indice passé à 138,610...

Par AGeorges

Bonjour Janus,

Je n'ai pas répété les chiffres de Marseille mais précisé ceux des tableaux officiels de l'IRL.

Eh bien, Marseille a corrigé lui-même son premier message. Je ne comprends pas toujours pourquoi certains messages m'arrivent très en retard. Je n'avais pas vu celui que vous citez alors que je parcours régulièrement tout les fils avant de répondre. Par ailleurs, quand on commence à répondre, on ne peut consulter qu'une petite partie de l'historique, cela n'aide pas (évidemment, on peut jouer avec des onglets multiples au risque de s'y perdre).

Et il m'arrive AUSSI de préparer une réponse et de ne l'envoyer que plus tard du fait de mes autres activités, un peu nombreuses en ce moment.

En conclusion, les augmentations qui ont été appliquées sont strictement celles qui étaient autorisées par la mécanique de l'IRL. Le point 'thermique' ayant été réglé, tout paraît normal.