



Faux DPE et périmé, puis DPE fait par locataire note F

Par Probimmolocat80

Bonjour

Merci pour votre temps. Locataire, lors de l'entrée dans les lieux, un DPE est remis par l'agence, note E, qui est périmé au delà des 10ans de validité. Ceci est signalé à l'agence qui envoie un nouveau DPE 'factice', c'est à dire le même document, avec les mêmes chiffres exactement, mais contre daté plusieurs années plus tard (et sans visite du logement par le spécialiste).

Puis des augmentations de loyer chaque année ont lieu.

Le locataire décide de faire son propre DPE, qui revient note F, et demande le gel des augmentations de loyer et le retour au niveau de loyer d'il y a un an avant augmentation.

L'agence conteste ce DPE et souhaite refaire un nouveau DPE et être présent pendant celui-ci.

Deux questions pour avis svp:

1- faut-il effectivement que l'agence soit présente sur les lieux pendant le diagnostic pour que celui-ci soit valide?

2- faut-il accepter que l'agence fasse venir son spécialiste pour un nouveau DPE (pourquoi le DPE fait par le locataire ne serait-il pas recevable et opposable?) au risque que de nouveau ce soit le même spécialiste et que l'agence ait trouvé un arrangement avec celui-ci pour donner une note non représentative du logement? (Puisque le spécialiste avait accepté d'envoyer un DPE factice)

Merci!

Par janus2

Bonjour,

Le bailleur peut avoir la même réflexion que vous à son égard, à savoir que le DPE que vous lui fournissez pourrait être "arrangé".

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avant de commenter sur le DPE, veuillez préciser :

Quelle est la date d'effet (ou de signature) du bail ?

Location vide ou meublée ?

Quelle durée (1 an ? 3 ans ? 6 ans ?)

Le blocage des loyers ne peut être applicable que lors du renouvellement et si postérieur au 22 août 2022 : est-ce le cas ?

Par Probimmolocat80

Merci pour votre temps.

Le bail a été signé avant 2022, lieu loué vide et reconduit tacitement chaque année. Le gel de l'augmentation des loyers ne peut-il pas être demandé pour la partie post 2022 et la reconduction tacite ne rentre-t-elle pas en compte dans le cadre des notes de DPE à partir de F?

Et qu'en est-il de la question de la présence sur les lieux de l'agence pour que le DPE soit validé, ou non nécessaire?

Enfin le DPE 'factice' envoyé par l'agence ne crée-t-il pas plus de réaction, est-ce courant?

Par yapasdequoi

Si vous répondiez précisément aux questions, on pourrait vous répondre. Pour le moment c'est impossible.
Bail signé avant 2022 ... ok mais quand ?
location vide : ok donc durée de 3 ans ou 6 ans ?
reconduit tacitement chaque année : sûrement PAS !
Donc précisez la durée du bail et la date précise du dernier renouvellement.

Vous êtes libre de recevoir qui vous voulez chez vous. Si la présence de l'agence vous déplaît, refusez lui d'entrer. Elle ne peut pas vous forcer.

Le diagnostic doit être établi par une entreprise agréée.

Par Probimmolocat80

2020 et 3 ans et reconduit de 3 ou 6 ans selon le contrat (pardon mais pourquoi est ce important?)

L'agence avance que le DPE doit être à l'initiative du bailleur / agence et que pour être valable elle doit être présente.

Par yapasdequoi

Parce que le blocage du loyer pour DPE F ou G ne s'applique qu'à compter du RENOUELEMENT du bail.

Donc si par exemple signé en mars 2020 pour 6 ans : blocage après mars 2026 ! d'ici là les révisions selon l'IRL sont légales et peu importe le DPE.

Par Probimmolocat80

Ah d'accord parfait merci. Donc le renouvellement du bail est ce novembre. Du coup c'est applicable justement maintenant :). Avec plaisir pour votre avis sur les autres questions

Par yapasdequoi

Le DPE est controversé par certaines associations de consommateurs. Il est arrivé qu'un même logement soit noté avec 1 ou 2 lettres d'écart. Parfois les données fournies par le demandeur ne sont pas fiables, ce qui donne un résultat biaisé.

Que l'agence soit présente ou non ne donne pas plus de valeur au résultat.

Si l'affaire se corse... et que le bailleur persiste à réviser le loyer (APRES le renouvellement du bail), il faudra donc porter l'affaire au tribunal, qui nommera un expert. Les DPEs fournis par l'un ou par l'autre entreront au dossier. D'ici là le mode de calcul du DPE aura peut-être encore évolué...
Ne dépensez pas d'argent inutilement.