



## GEL DES LOYERS - LOI CLIMAT ET RESILIENCE

-----  
Par francoiseh

Bonjour

J'ai conclu un bail le 29 août 2022 auquel était annexé un DPE vierge du 6 août 2015 venu à expiration le 1er janvier 2023.

Une première révision de loyer a été pratiquée en août 2023 en présence de ce seul DPE.

Un DPE du 15 juillet 2024 a classé le logement en G et une nouvelle révision de loyer a été pratiquée en août 2024.

Je les ai contestées au vu de la loi Climat et Résilience et il m'est rétorqué qu'elle ne concerne pas la révision annuelle dans le cadre d'un contrat existant, qu'elle ne s'applique pas à la révision de 2023 et que le classement en G du nouveau DPE ne remet pas en cause l'indexation d'août 2024.

Le bailleur pouvait il effectivement réviser mon loyer ?

Merci de votre avis

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est un bail meublé ou vide ?  
en Métropole ?

L'article 17-1 de la loi 89-462 précise :

"III. ? La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

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. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1er juillet 2024."

Vous pouvez poursuivre votre contestation  
- d'abord par courrier RAR au bailleur,  
- puis auprès de la commission départementale de Conciliation,  
- puis au tribunal judiciaire.

-----  
Par francoiseh

Merci pour cette réponse claire.

C'est un bail vide et c'est exactement le texte que j'avais visé au soutien de mes contestations par lettres recommandées AR.

Je n'avais pas de doute pour la révision de 2024.

Pour celle de 2023, j'ai argumenté que le propriétaire devait pouvoir attester de la classification énergétique du bien, mais j'ai lu qu'à défaut de DPE, son logement ne sera considéré comme indécemment élevé qu'à compter de la première reconduction tacite postérieure au 1er janvier 2023.

Maintenant, dans la mesure où j'ai continué à régler sur la base du loyer contractuel initial, c'est plutôt au bailleur de

saisir la commission départementale de conciliation non ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez en effet attendre qu'il réagisse.

Par contre il peut vous poursuivre pour impayés et même tenter de résilier le bail.

Ce serait mieux de clarifier la situation au plus tôt.

Les démarches indiquées sont gratuites (sauf le courrier RAR)

-----  
Par francoiseh

j'ai effectivement reçu une mise en demeure, mais ne crains pas trop de poursuites si mes contestations sont fondées, d'autant que s'il résilie mon bail, il ne pourra plus remettre le bien à la location.