



Hausse de loyer et DPE manquant

Par MTSHo

Bonjour,

Question assez technique je crois, merci pour vos lumières.

Mon locataire a dénoncé les 2 précédentes hausses au motif que le DPE ne lui a pas été communiqué. J'ai remboursé les "trop perçus" et remis en place le loyer avant ces hausses.

Une fois le DPE réalisé et autorisant la hausse quelle est la remise en place que j'ai le droit d'effectuer ?

1) les 2 hausses étaient bien à annuler et je dois reprendre une hausse au prochain mois en calculant avec l'IRL de l'an passé et celui de cette année. (je perds donc les 2 hausses et j'augmente moins en omettant la hausse d'IRL 2025 vs 2024)

2) le DPE étant maintenant réalisé, les 2 hausses annulées étaient en réalité légitimes et sont donc à remettre en place (paiement à nouveau des hausses et reprise du loyer avant que le locataire ne dénonce)

J'avoue que j'ai parcouru pas mal de jurisprudence et forum mais je n'ai pas trouvé ce cas précis.

Merci et bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est dommage d'avoir cédé aussi rapidement aux demandes du locataire, puisque l'absence de DPE ne permet pas de prétendre que la révision était illégale.

Maintenant, vous ne pouvez pas appliquer de hausse rétroactive au delà de l'année en cours, en partant du loyer actuel. Le passé est définitivement perdu.

La référence est l'article 17-1 de la loi 89-462

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028778231[/url]

Si vous constatez que le loyer ainsi calculé est manifestement sous le marché local, vous pouvez toujours envisager d'appliquer l'article 17-2.

Par MTSHo

Merci pour le retour, oui j'ai cédé rapidement car il est très menaçant.

Ceci étant même si on ne récupère par la hausse remboursé ce n'est pas grave le montant est faible <150?. Par contre la jurisprudence est rassurante sur la reprise de la hausse sans année blanche et sur le long terme c'est le plus important.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032530859/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032530859[/url]

ou

[url=https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDAPPELDAMIENS-20230216-2104626/]https://juricaf.org/arret/FRANCE-COURDAPPELDAMIENS-20230216-2104626[/url]

Par yapasdequoi

Le DPE vous donne un répit s'il n'est pas F ou G.

Mais rappelez vous qu'à compter du 1er janvier 2028, les logements étiquetés F sur le DPE sont considérés comme non décents.

Par MTSHo

Le DPE est D, la conjonction des nouvelles normes des DPE associé à des travaux de vitrages et de porte ont été décisifs.

Mais il est vrai que le cas des logements F ou G qui après travaux repasseront E ou inférieur vont faire se multiplier les problèmes de calcul d'indexation des loyers.

Passionnant d'être bailleur amateur, on en apprend tous les jours !

Merci pour vos réponses

Par janus2

Maintenant, vous ne pouvez pas appliquer de hausse rétroactive au delà de l'année en cours, en partant du loyer actuel. Le passé est définitivement perdu.

Bonjour,

La jurisprudence citée par MTSHo contredit cette affirmation pourtant très répandue :

- sur l'indexation du loyer

Conformément aux dispositions prévues par l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, introduit par la loi Alur, l'application de la révision du loyer prévu par le contrat de bail suppose une manifestation de volonté du bailleur et si celui-ci ne s'est pas manifesté dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

La clause d'indexation ne disparaît pas pour autant, et l'année suivante, le bailleur peut mettre en 'uvre la clause afin de faire réviser le loyer. Afin que le calcul soit conforme à l'indice de référence contractuellement convenu, il y a lieu de tenir compte de l'indexation non réclamée des années précédentes.

Donc les indexations non réclamées les années passées ne seraient pas perdues, le calcul du nouveau loyer devrait en tenir compte, contrairement à ce qui se dit souvent...

Par yapasdequoi

interprétations divergentes.