



Indexation annuelle de loyer sans DPE

Par Rapsody

Bonjour à tous,

J'ai une question concernant l'indexation annuelle de mon loyer qui se fait tous les ans au mois de septembre. J'ai vu qu'à partir d'août 2022 il sera interdit pour un propriétaire d'appliquer l'indexation annuelle de loyer si le logement mis en location dispose d'un DPE classé F ou G.

Il se trouve que je suis locataire d'un appartement de 85m² avec de piètres performances énergétiques. Construction d'avant 1948, plafonds haut (3m20), pas d'isolation (ni murs, ni plafonds, ni plancher). Le système de chauffe est inadapté (4 petits convecteurs). L'été c'est l'étuve et l'hiver on a froid. Consommation excessive alors que j'optimise les chauffages, fais la chasse aux KWH et relève mon compteur toutes les semaines. Pour vous donner un ordre de grandeur, nous arrivons péniblement à un petit 17°C en hiver pour une conso annuelle de 25000kw.

Le propriétaire a procédé au changement des ouvrants (passage à un double vitrage) qui nous a fait gagner en confort (plus d'écoulements d'eau ni de courants d'air) mais toujours autant de déperdition.

Je précise que le changement faisait suite à un gros problème de sécurité (l'eau coulait sur les radiateurs placés sous les fenêtres, installation vétuste) et à une série de mise en demeure de mise en conformité (2 ans de débats !).

Je suis donc certaine que mon logement est classé F ou G, mais je n'ai jamais eu le DPE lors de la signature du bail.

Est-il possible de refuser l'augmentation de loyer en septembre sans ce DPE ? Dois-je le demander en amont ? Ou dois-je en réaliser un à mes frais pour assurer mes arrières ?

Je vous remercie grandement pour l'aide que vous pourrez m'apporter.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les règles pour établir les DPE ont changé depuis le 1er juillet 2021. Et il est obligatoire lors des nouvelles locations. [url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14841]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A14841[/url]

Pour votre location, vous ne pouvez pas refuser l'indexation si elle est inscrite sur la bail, il vous faudra d'abord obtenir un DPE du bailleur puis faire la demande de gel du loyer au tribunal.

Par Rapsody

Merci Yapasdequoi.

Cependant la loi est claire sur le sujet, il sera interdit par le propriétaire d'augmenter ou d'indexer le loyer si le logement est classé F ou G. Pourquoi faudrait-il alors passer par le tribunal ?

Aussi, pourrais-je faire effectuer le DPE moi-même ? Aura-t-il une valeur juridique ?

Merci à vous

Par yapasdequoi

Vous pouvez faire le DPE et le payer, calculez bien s'il ne coûtera pas plus cher que l'indexation.

Pour bloquer l'indexation du loyer, il faut une décision du tribunal.

Commencez par un courrier RAR au bailleur pour exiger le DPE.

Par Rapsody

Merci beaucoup mais je ne comprends pas,

J'ai trouvé :

Pour les logements classés F ou G, la loi Climat et Résilience interdit la hausse du loyer à compter du 24 août 2022 que ce soit dans le cadre d'une relocation ou en application d'une clause d'indexation. La loi interdit également la majoration contractuelle du loyer consécutive à des travaux d'amélioration.

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux contrats de location vide et meublée à usage de résidence principale du locataire conclus, renouvelés ou tacitement reconduits :

- Un an après la publication de la loi climat, donc à compter du 25 août 2022, en métropole;
- Après le 1er juillet 2024 en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Comme la loi interdit la hausse du loyer en application d'une clause d'indexation, pourquoi faut-il passer par un tribunal ?

Un DPE opposable coûte 110€, ma majoration suite à indexation sera de 20€/mois soit 240€ annuel,

Par yapasdequoi

Il faut pour commencer obtenir un DPE "nouvelle formule". Soit du bailleur, soit à vos frais.

On en reparle après.

Par Rapsody

Merci Yapasdequoi,

Vous êtes un ancien de NI n'est ce pas ?

Demain passe le technicien DPE pour diagnostic, je prends à ma charge celui ci, car je souhaite savoir si mon logement est mal classé ou si j'ai une mauvaise gestion de l'énergie.

Je vous tiendrai au courant

Par yapasdequoi

Tout à fait

Attention, certains diagnostics ont été largement critiqués par des associations de consommateurs... donc soyez vigilant si le résultat vous surprend.

Par Rapsody

Oui, je vous tiendrai au courant,

Autant je tombe des nues avec un DPE à D ou E alors que je pense être dans la case F voir même G.

Le problème étant que je n'ai aucun voisin (ni au dessus, ni au dessous, ni à côté) et que les logements sont laissés vacants et à l'abandon (le propriétaire n'entretient rien et ne répond pas à ses obligations de bailleur).

Malheureusement les façades, plafonds et planchers donnant sur ces logements vides sont comptés comme parois internes dans les DPE et donc ne comptabilisent pas les déperditions.

Concernant la loi du 22 août 2021-1105, j'ai trouvé :

Article 159 :

I.-La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 17 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, lorsqu'un logement 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, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. » ;

2° L'article 17-1 est complété par un III ainsi rédigé :

« 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 .

» ;

Et dans la loi n°89-463 du 6 juillet 1989, je trouve dans l'article 17-1 la chose suivante :

Article 17-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

Donc il me semble qu'il n'y a pas à faire supprimer la clause d'indexation par un tribunal puisque la loi rend cette clause inapplicable d'office non ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La loi en question est la loi 2022-1104 du 22 août 2021.

L'interdiction d'indexer le loyer à compter du 25 août 2022 ne vise que les nouveaux contrats de location ou les contrats renouvelés. Il ne vise pas les contrats en cours à la date du 25 août.

Donc il me semble qu'il n'y a pas à faire supprimer la clause d'indexation par un tribunal puisque la loi rend cette clause inapplicable d'office non ?

Tout à fait. Le locataire pourra refuser une augmentation de loyer sans passer par le tribunal. Les baux qui auront été renouvelés tacitement après le 25 août 2022 contiendront toujours la clause d'indexation mais elle sera désormais réputée non écrite.

Par Rapsody

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Donc si je comprends bien, si mon logement est classé F ou G, il faut que j'attende le renouvellement tacite de mon bail pour pouvoir refuser l'augmentation par indexation ?

Tant que le bail est encore « en cours » la clause est toujours valable dans le bail ?

Si par exemple un bail est reconduit en juin 2022, soit avant l'entrée en application de la loi, durant les 3 années du bail, le propriétaire peut appliquer la clause d'indexation annuelle sans problème ? Soit jusqu'en 2025 ?

Par yapasdequoi

La loi en question est la loi 2022-1104 du 22 août 2021.

L'article 159 est censé modifier les 17, 17-1, 17-2, de la loi 89-462. Mais rien n'apparaît à ce jour dans ladite loi.

Le décret d'application a-t-il bien été publié ?

Par Nihilscio

Rien n'apparaît à ce jour dans le texte de la loi de 1989 mis en ligne sur le site legifrance. Souvent les corrections sont visibles à l'avance avec la mention que la modification n'entrera en vigueur qu'à telle date. Mais ce n'est pas parce que la correction du texte n'est pas encore mise en ligne que l'entrée en vigueur de la modification est suspendue. La loi modificatrice a été publiée au journal officiel. Elle n'est pas seulement censée s'appliquer, son application est effective. Cette loi est d'ailleurs mise en ligne sur legifrance. Les dispositions qui doivent entrer en vigueur à une date postérieure à celle de la publication entreront en vigueur à la date mentionnée dans le texte modificatif, soit le 25 août pour

l'indexation dont il est question.

Il n'est pas prévu de décret d'application et il n'y en aura pas parce qu'il n'en est pas besoin. Le texte législatif se suffit à lui-même. Il arrive que les modalités pratiques de certaines dispositions législatives doivent être précisées ultérieurement dans des textes réglementaires mais ce n'est pas général. La règle portant sur l'entrée en vigueur des lois et règlements est énoncée dans le premier article du code civil.

Par yapasdequoi

Merci pour ces précisions !

Si la loi entre en vigueur après la date de renouvellement du bail, l'indexation reste donc légale.

Par yapasdequoi

Avant de payer pour un nouveau DPE, j'attendrais de passer les législatives... Il est envisagé le blocage des indexations pour tous les loyers, donc le DPE n'aurait aucun intérêt.

Par Nihilscio

Si la loi entre en vigueur après la date de renouvellement du bail, l'indexation reste donc légale.

Oui. En fait, à moins que le renouvellement ne tombe pile au 25 août, la loi entrera en vigueur forcément après le renouvellement du bail. Si le logement est de catégorie F ou G, l'indexation ne deviendra illégale qu'à compter du prochain renouvellement. Ce ne sera donc pas immédiat.

Par Rapsody

Merci à vous deux pour toutes ces précisions.

J'ai donc annulé la visite DPE puisque mon bail va se renouveler en juin, pour 3 ans, donc de ce fait l'indexation pourra encore courir sur 3 ans.. même si mon propriétaire fait ses augmentations en septembre.

J'espère avoir plus de chance avec les débats à l'issue des législatives

Par yapasdequoi

conso annuelle de 25000kw
appartement de 85m2

sauf erreur, j'arrive à 294 kWh/m2/an ce qui amène un classement à E (231 à 330)
et ne serait donc pas concerné par la nouvelle loi.

Dans ce cas, ne dépensez pas d'argent inutilement.... et oubliez le blocage de l'indexation.

Par Rapsody

Bonjour Yapasdequoi,

Donc en suivant votre logique quelqu'un qui ne se chauffe pas, ou que peu d'heure dans la journée aura un meilleur DPE qu'une personne qui se chauffe bien ?

Parce que personnellement, nous chauffons que 3 mois par an, environ 4h par jour. Et nous avons auparavant expérimenté le chauffage sans coupure, la conso était 2 fois plus élevée pour un 19* au salon.

Par Rapsody

Sans compter qu'il y a 2 cumulus de 200 litres d'eau. Chaque cumulus alimente un réseau indépendant, Nous en avons coupé un, afin d'éviter de surconsommer, car 400 litres pour 3 c'est quand même surdimensionné.

Nous n'avons donc pas d'eau chaude a la cuisine.

Par yapasdequoi

C'est juste un calcul approximatif qui n'engage personne. Simplement pour vous dire que les données que vous avez fournies ne suffisent pas à se prononcer.

Evidemment plus vous consommez plus la performance est mauvaise.

Le diagnostic officiel doit prendre en compte d'autres paramètres de la construction et n'est plus basé sur la consommation réelle qui dépend du mode de vie des habitants.

Par janus2

Bonjour yapasdequoi,

L'article 159 est censé modifier les 17, 17-1, 17-2, de la loi 89-462. Mais rien n'apparaît à ce jour dans ladite loi. Le décret d'application a-t-il bien été publié ?

Sur Legifrance, vous pouvez visualiser les textes "à venir". Par exemple pour l'article 17-1 de la loi 89-462, vous avez la version valable à partir du 24 août 2022 :

Article 17-1

A venir - Version du 24 août 2022

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 159 (V)

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

II. ? Lorsque les parties sont convenues, par une clause expresse, de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, le contrat de location ou un avenant à ce contrat peut fixer la majoration du loyer consécutive à la réalisation de ces travaux. Cette majoration ne peut faire l'objet d'une action en diminution de loyer.

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.

Par yapasdequoi

Merci janus2 pour cette astuce que je découvre ! Ce sera bien utile.