



Location DPE périmé - augmentation de loyer

Par ML166

Bonsoir,

Je loue un appartement, je me suis aperçu que le propriétaire me loue un logement avec un DPE périmé en effet il date de 2010.. Je ne l'ai pas vu car en effet tout m'avait été envoyé par mail mais je n'avais pas consulté la pièce jointe. Cependant au moment je viens de faire le point sur ma consommation électrique et elle a explosé entre l'année dernière et cette année.

Pourquoi? l'appartement est très humide le propriétaire a fini par m'installer un déshumidificateur d'air électrique à ses frais quelques mois après. Alors effectivement le déshumidificateur tourne à plein régime surtout lors qu'il pleut.

J'ai évalué le surcoût par an d'électricité de 400?, sachant que le loyer a déjà été augmenté une seule fois je crains une nouvelle augmentation car la date butoir approche et pour moi c'est la double peine car j'ai une augmentation de loyer + une augmentation électrique du foyer à cause de ce foutu déshumidificateur. Grosso modo je paie les frais d'une mauvaise isolation.

Bail initial 01/2022 - augmentation à la date anniversaire du bail

Sachant que je sais déjà que je suis en mesure de demander un nouveau DPE. J'aimerais savoir dans le cas ou le DPE serait mesuré en F ou G que ce passerait-il dans la mesure ou lors de la signature du bail le DPE existant est déjà périmé depuis 2 ans.

Puis je refuser la prochaine augmentation de loyer ? Et demander un remboursement rétroactif des dernières augmentation? Est ce que le propriétaire doit me louer le logement au tarif du base issue du bail?

Que reste le propriétaire pour avoir loué un bail avec un DPE périmé ?

Petit détail le dpe périmé n'était pas dans les annexes du bail et il ne fait pas mention de la performance énergétique de la maison dedans.

Merci à vous !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez toujours demander un nouveau DPE, mais le bailleur n'a aucune obligation de le fournir...

Il fallait l'exiger à la signature, là c'est trop tard.

Le blocage du loyer (s'il est F ou G) ne peut être invoqué qu'à partir du prochain renouvellement en avril 2025 car votre bail a été signé avant l'application de la loi (22/08/2022) cf article 17-1 de la loi n°89-462.

Jusque là, oubliez le DPE.

Concernant l'humidité, il est anormal d'avoir un déshumidificateur en permanence. Votre logement est (peut-être) insalubre, pour le vérifier il faut le signaler à la préfecture

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Dans ce cas vous pourrez obtenir une indemnisation et surtout des travaux d'amélioration.

Par ML166

Oui certes mais le problème est que la loi est claire à ce sujet, le bailleur doit fournir un DPE valide lors de la signature du bail ? la loi n'était plus valide depuis 4 ans ! Le propriétaire devait le savoir.

Je comprends pour les augmentations mais elles restent discutables.

Je vais contacter l'ADIL à ce sujet numéro de tel trouvé dans le lien indiqué

Par Henriri

Hello !

ML concernant le DPE vous avez tout de même accepté le logement sans lire ni dénoncer le DPE périmé... mais voyez effectivement avec l'ADIL si votre appartement est une "passoire thermique " (humide qui plus est !) :
[url=https://www.anil.org/parole-expert-logement-propretaire-passoire-thermique/]https://www.anil.org/parole-expert-logement-propretaire-passoire-thermique/[/url]

A+

Par janus2

Bonjour,

Sachant que je sais déjà que je suis en mesure de demander un nouveau DPE.

Demander, oui, mais je ne vois pas ce qui pourrait obliger le bailleur à vous le fournir ?

Grosso modo je paie les frais d'une mauvaise isolation.

L'humidité du logement n'est pas forcément due à une mauvaise isolation, au contraire même, une trop grande isolation provoque aussi de l'humidité. C'est pour cela qu'un logement bien isolé doit aussi être bien ventilé...

Par yapasdequoi

La loi impose le DPE lors de la signature.
La seule sanction c'est que le locataire ne signe pas....
Mais vous avez signé.
Fin de l'histoire.

Par Henriri

(suite)

Lecture pour vous ML :
[url=https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-2902QE.htm]https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-2902QE.htm[/url]

Après avoir confirmé avec les conseils de l'ADIL je vous suggère de demander à votre bailleur par LRAR, comme vous êtes en droit de le faire, la réalisation d'un DPE conforme aux dispositions actuelles d'ici un mois par exemple.

S'il ne le fait pas envisagez une conciliation "conciliation" officielle (gratuite) :
[url=https://www.justice.fr/resolution-amiable-litige/conciliation]https://www.justice.fr/resolution-amiable-litige/conciliation[/url]

Mais ne prenez aucune mesure contre le bailleur du genre non-règlement des charges ou du loyer !

A+

Par yapasdequoi

Le bailleur n'ayant aucune obligation de fournir un DPE à jour en cours de bail, c'est du temps perdu.

Lorsqu'il vous demandera la révision du loyer APRES le renouvellement du bail (à savoir en avril 2025 et donc lors de la demande de révision de janvier 2026)

Vous serez en droit de la contester sur la base de la performance énergétique. Et à ce moment là seulement le bailleur aura l'obligation de fournir un DPE à jour prouvant que le logement n'est ni F ni G pour justifier l'augmentation.

Sauf modification de la loi, d'ici là vos démarches basées sur le DPE sont vaines. L'ADIL vous le confirmera.

Par janus2

Lorsqu'il vous demandera la révision du loyer APRES le renouvellement du bail (à savoir en avril 2025 et donc lors de la demande de révision de janvier 2026)

Vous serez en droit de la contester sur la base de la performance énergétique. Et à ce moment là seulement le bailleur aura l'obligation de fournir un DPE à jour prouvant que le logement n'est ni F ni G pour justifier l'augmentation.

Pour l'instant, je n'ai pas connaissance d'une loi ou d'une jurisprudence à ce sujet, en avez-vous une ?

Par yapasdequoi

Non, mais c'est la seule démarche possible. Avant le renouvellement du bail rien n'est recevable.

Par janus2

Non, mais c'est la seule démarche possible. Avant le renouvellement du bail rien n'est recevable.

J'entends bien, mais ma question portait sur la possibilité d'exiger un nouveau DPE lors de la reconduction du bail, cette exigence n'est pas dans la loi. La loi n'impose, il me semble, le DPE qu'à la signature du bail.

Par yapasdequoi

Mais non. Ai-je mal formulé ?

Je n'ai pas dit que le locataire peut exiger le DPE en cours de bail, que ce soit maintenant ou lors du renouvellement. Vous faites un raccourci ...

Je répète :

APRES le renouvellement, le locataire peut invoquer l'article 17-1 de la loi n°89-462 qui interdit de réviser le loyer si le DPE est F ou G.

N'ayant pas de DPE à jour, personne ne sait si c'est le cas ou pas.

Ensuite si le bailleur veut maintenir sa demande de révision il sera bien obligé de produire un DPE à jour pour prouver qu'il en a le droit si la note est entre A et E....

Ceci sous réserve que la loi évolue d'ici là.

Par janus2

Mais qu'en est-il lorsque le DPE a bien été fourni à la signature du bail (ni F ni G) et périmé par la suite. Le bailleur a t-il obligation de le refaire et si oui, d'où viendrait cette obligation ?

Par yapasdequoi

Le bailleur aura forcément obligation de le refaire si le DPE est périmé et que locataire conteste l'augmentation lors de la révision annuelle.

C'est la "charge de la preuve"

Par Henriri

(suite)

La réponse à la question écrite dont j'ai donné un lien dit pourtant : "Si le propriétaire n'a donc pas d'obligation de fournir pro-activement un DPE à son locataire lors de la reconduction tacite du bail en application de la loi, ce dernier est en revanche en droit d'exiger un DPE valide lors d'une reconduction tacite pour pouvoir justifier du respect du critère de décence".

Le DPE du logement loué par ML datant de 2008 il est largement périmé d'autant que son référentiel réglementaire a évolué...

PS :
[url=https://www.quechoisir.org/actualite-reconduction-du-bail-le-locataire-peut-exiger-le-respect-du-seuil-de-decence-en-energetique-n107030/]https://www.quechoisir.org/actualite-reconduction-du-bail-le-locataire-peut-exiger-le-respect-du-seuil-de-decence-energetique-n107030/[/url]

A+

Par yapasdequoi

Ce qui signifie exactement la même chose !

Ce n'est pas parce que la loi oblige le bailleur à fournir un DPE en cours de bail, c'est parce que le bailleur doit justifier sa demande de révision si le locataire conteste.

Admettons que le bailleur ne demande pas de réviser le loyer... Dans ce cas le locataire ne peut rien exiger concernant le DPE.

Par Henriri

(suite)

Je répondais à Janus disant que demander un nouveau DPE était peine perdue.

A+

Par ML166

Bonsoir à tous

Je reviens vers vous alors après discussions avec l'adil. J'ai du envoyer un dossier avec les photos des dégâts du à l'humidité.

Ils nous ont conseillés d'en parler au propriétaire dans un premier temps et il doit refaire un nouveau DPE compte tenu que celui ci au moment de la signature n'était pas valable.

Dans un second temps il faut que le propriétaire face le nécessaire pour rendre le logement salubre. Si ce n'est pas fait c'est déclaration d'insalubrité auprès de la préfecture à cause du problème de moisissures car il y a un risque pour la santé pour ma fille et moi même. Si rien n'est fait après ça c'est tribunal et annulation du bail remboursement des loyers et obligation de relogement par le propriétaire.

Adil de mon département suis régulièrement des affaires de ce type au tribunal et c'est comme ça qu'elle ma aiguillé.

Voilà merci à tous !

Par yapasdequoi

Très bien.

Suivez bien les conseils de l'ADIL et gardez trace de tous les échanges avec votre bailleur.

Ecrivez lui en RAR pour formaliser vos demandes et gardez copie de tout et aussi tous les récépissés.

Par yapasdequoi

Je retiens que l'ADIL n'a pas conseillé de contester la révision du loyer sur la base du DPE périmé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Si ce n'est pas fait c'est déclaration d'insalubrité auprès de la préfecture à cause du problème de moisissures car il y a un risque pour la santé pour ma fille et moi même.

L'ADIL n'a pas pu dire cela. On ne déclare pas une insalubrité à la préfecture. Si l'on estime que le logement est insalubre, on peut demander une inspection par l'ARS et l'inspecteur de l'ARS constatera et donnera la suite adaptée. Au pire cela peut aboutir à un arrêté d'insalubrité obligeant le bailleur à mettre fin aux causes d'insalubrité ou à reloger le locataire. Mais cela peut aussi n'aboutir à rien.

Par yapasdequoi

C'est un lien que j'ai déjà fourni et qui est apparemment passé inaperçu au milieu de la logorrhée autour du DPE.

Habitat insalubre :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158
[/url]

"Une personne ayant connaissance de faits révélant une situation d'insalubrité doit le signaler au préfet du département par tous moyens.

...

Un rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHC) doit constater s'il y a insalubrité ou non."

etc