



Question ambiguïté ancien/nouveau DPE

Par DrChat

bonjour,
je suis locataire d'un logement depuis 2017. le diagnostic de performance energetique qui m'a été fourni date de 2017 il est indiqué que le logement est classé E en consommation et F GES.
le propriétaire a appliqué en ce début d'année la révision de loyer. Pour ma part je me demande si le logement ne rentre pas dans la catégorie pour lesquels le loyer ne peut plus être augmenté depuis l'été 2022 selon la loi)

Le propriétaire conteste mon interprétation au motif que:

-Le DPE de 2017 etait valide lors de la signature de bail et l'est resté jusqu' à fin 2022, et qu'il n'y a pas lieu à en fournir un autre puisqu'il n'y pas nouvelle location

- qu'à l'époque, seule la consommation (et pas le GES) rentrait dans l'attribution de la lettre, et que donc le logement etait en E et qu'il n'y a pas lieu à intégrer "rétroactivement" le GES (même si l'indication était fournie), et que donc il peut appliquer aujourd'hui l'augmentation de loyer sans contrainte (jusqu'à ce que qu'on quitte le logement)

de mon côté, je trouve cette interprétation contestable. (d'autant que dans le texte de loi qui fait référence pour définir le classement d'un logement il y est explicitement mentionné que la performance energetique ET la performance GES sont pris en compte)

l'idéal serait de faire un établir un nouveau DPE pour couper court à toute ambiguïté (d'autant que les modes de calcul ont complètement changé), ce que le propriétaire se refuse à faire.

Quelle interprétation, entre la sienne et la mienne semble valide?
merci pour vos éclairages.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Quelle est la date de renouvellement du bail ?

Par DrChat

bonjour,
mars 2023

Par DrChat

re bonjour,
non pardon, 1er janvier 2023.

Par yapasdequoi

Et pourquoi la révision du loyer a-t-elle lieu en début d'année ? Logiquement ce devrait être à la date anniversaire du bail ?

Qu'est-il prévu sur le bail et quel indice est utilisé ?

cf Article 17-1 de la loi de 89

"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."

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.

Notez bien que le blocage en fonction du DPE ne s'appliquera qu'après le renouvellement....

Pour cette année, vous ne pouvez pas contester la révision sur ce fondement.

L'année prochaine, vous contesterez (par courrier RAR), et il appartiendra au bailleur de refaire un DPE pour prouver la légitimité ou pas de la révision en 2024.

Par yapasdequoi

re bonjour,
non pardon, 1er janvier 2023.

MODÉRÉ

ça change évidemment la réponse !

Merci de précisez si la demande de révision est antérieure ou pas à la date de renouvellement du bail.

Par DrChat

désolé pour l'imprécision,

la révision est concomitante à la date de renouvellement de bail puisque en janvier 2023 on est à 6 ans du bail initial (bail de 3 ans fois 2)

ceci dit le propriétaire reste sur la position qu'il n'aurait pas à en faire un nouveau puisque le sien était valide lors de la signature du bail initial, qu'il n'est pas obligatoire de réaliser un nouveau DPE en cas de reconduction tacite d'un bail... Sauf que en effet, la loi de 2021 et ces anciens/nouveaux DPE qui se chevauchent compliquent la compréhension de ce qui est licite ou pas...

est-ce à lui de prouver que son appartement n'est pas en F ou G en regard aux nouvelles méthodes de calcul ?

ou est-ce à moi de prouver que son appartement est éventuellement en F ou G?

Je peux toujours me résoudre, à faire effectuer un DPE à mes frais, si cela résout toute ambiguïté.
merci

Par yapasdequoi

Pour commencer le DPE est de 2017 (c'est bien le cas ?)

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096
[/url]

"Toutefois, les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022."

Ensuite il suffit simplement de contester par courrier RAR la révision que le bailleur vous a appliquée au 1er janvier.
(courrier RAR)

Puis vous saisissez la commission de conciliation et/ou le tribunal qui imposeront au bailleur de prouver son DPE n'est ni F ni G.

Il devra ainsi faire un DPE à ses frais !

Mais si jamais il a raison (que votre logement est bien en E) vous devrez accepter la révision et éventuellement lui payer des indemnités.

Si vous voulez gagner du temps, (et éviter de contester à tort...) faites un DPE à vos frais.

Par DrChat

bonsoir,

je pense en effet que la résolution passera au final par un nouveau DPE quel qu'en soit l'initiateur.
yapadequoi, merci d'avoir pris le temps de me répondre