



Revision loyer logement classé F en DPE

Par Didi1234

Bonjour,

Je suis locataire depuis mars 2018 d'une logement classé F en DPE.

J'ai lu que depuis août 2022 la revision du loyer est interdite pour les logements classés F ou G en cas de nouveau contrat ou de reconduction.

Est ce que je fais partie de ce cas là ? Sachant que j'ai eu une révision de loyer en 2023 et 2024 mais pas cette année.

Par janus2

Bonjour,

Si location vide, bail de 3 ans, votre bail de mars 2018 a été reconduit en mars 2021 puis en mars 2024.

C'est donc seulement à partir de cette reconduction de mars 2024 que votre loyer ne peut plus être augmenté.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous êtes en location vide avec bail de 3 ans renouvelable ?

Selon l'article 17-1 de la loi 89-462 :

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

Dans votre cas, le loyer est bloqué à compter du renouvellement de mars 2024 sauf si le bailleur engage des travaux afin de faire évoluer ce DPE.

Par Didi1234

Merci pour votre réponse.

J'ai également une autre question.

Le propriétaire vit la maison mitoyenne à mon appartement.

Pour accéder à mon appartement il y a un escalier métallique situé à l'extérieur dans une cours commune que je partage avec ma voisine du dessous. Le propriétaire a également accès à cette cours car il possède la clé du portail.

Cependant a t il le droit de se rendre sur notre escalier d'accès à mon appartement pour effectuer des travaux sur notre palier sans nous en avertir au préalable ?

Par isernon

bonjour,

le palier est-il mentionné dans votre bail comme faisant partie du bien loué ?

salutations

Par yapasdequoi

L'escalier est-il inscrit comme privatif dans votre bail?

Des travaux sur un palier devraient être ponctuels.

Quel est le "vrai" problème avec ces travaux ?

- le bailleur gêne le passage ?
- il fait trop de bruit ?
- il vient trop souvent ?
- il en profite pour vous espionner ?

Rappel de l'article 6 de la loi 89-462 :

Le bailleur est obligé :

...

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement ...

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

...

Rappel de l'article 7 d la loi 89-462 :

Le locataire est obligé :

e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

...

Par Didi1234

Il gêne le passage et fait du bruit.

L'escalier est rouillé (il doit entretenir soit) donc il a commencé à vouloir faire les travaux lui même il y a 6 mois de cela et a abandonné.

Et ce samedi (hier) il nous a averti par sms que des travaux allaient débuter mardi prochain sans qu'on en sache la durée et seulement 3 jours à l'avance.

Par yapasdequoi

Les travaux se justifient donc et sont bien à la charge du bailleur (vétusté).

Vous pouvez lui rappeler cette partie de l'article 7

" Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;"

Et aussi l'article 1724 du code civil :

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Vous pouvez seulement demander une indemnisation à partir d'une durée de plus de 21 jours.