Litige locataire suite à consommation electrique élevée

Par mdm

Bonjour à tous,
J'aimerais avoir des conseils sur les démarches que je pouvais effectuer par rapport à un possible litige immobilier. C'est 2 sujets en un. Je m'excuse par avance de la longueur du texte.

Contexte :
Je suis propriétaire d'un appartement T3 100% électrique de 69m2 depuis avril 2021 que je met en location (LMNP) depuis fin août 2021. Le DPE que j'ai reçu lors de l'achat, réalisé fin décembre 2020 par l'ancien propriétaire, indique une classe énergétique D et une consommation annuelle moyennes des 3 dernières années de 700 euros (2018, 2019, 2020).
J'ai eu une première locataire de août 2021 à décembre 2021. Et mes locataires actuels (un couple) sont présent depuis janvier 2022.
Il y a une semaine, ces locataires actuels m'appellent car ils constatent une facture annuelle pour 2022 de 1600euros, soit environ 140euros/mois. Ils ne se sont rendu compte de la consommation réelle que maintenant suite à la régularisation du fournisseur électrique.

Sujet 1 :
Les locataires actuels sont très étonnées de cette consommation annuelle. Ils ont donc fait intervenir Enedis pour vérifier qu'il n'y avait pas de problème. Conclusion de la visite, aucun problème au niveau du compteur Linky et des aménagements électriques. De ce que j'ai pu constater avec eux, les radiateurs ont l'air d'être en premières causes. Mensuellement, les consommations sont environ pour eux de 50/60 euros l'été et 250/300euros l'hiver. (Le DPE leur avait été remis à la signature du bail et ils n'ont pas lu les différents diagnostique).
Mes locataires me demandent un « geste » pour cette consommation, et me demande de payer la moitié de la facture car « ils ne savaient pas que l'appartement consommait autant »; ou encore me demande encore de leur « offrir » un mois de loyer. De plus, ils m'indiquent ne pas allumer tous les radiateurs.

Comme vous vous en doutez, j'ignorais aussi la consommation réelle car je ne suis pas experte et me basais uniquement sur le DPE D et des consommation annuelle de 700euros/an indiquées dessus(+ de la descrition du logement et équipement). Je n'ai pas eu de références personnelles en terme de consommation depuis mon achat en avril 2021 et décembre 2021 : mes consommations personnelles entre avril 2021 et août 2021 était en 30/40 euros, en printemps/été, je ne savais donc toujours pas, et j'ignore les consommations de ma première locataire en automne/hiver 2021. Ce que je leur ai proposé c'est de changer au plus vite les radiateurs, pour de nouveaux de meilleurs qualités et qui consommeraient moins. En parallèle, des travaux d'isolation par l'extérieur sont également en cours de discussion avec la copropriété.

Questions :
1. Je n'ai vraiment aucunes références pour des appartements de 70m2 100% électrique en terme de consommation électrique pour un ménage. Validez-vous que 1600euros/an est une consommation « anormale »? Quelle est la consommation normal pour ce type de situation?
2. Je ne compte pas payer les consommations 2022 de mes locations. Suis-je bien dans mes droits? Ils n'ont pas le droit de me faire ce type de demande, n'est ce pas?
3. Que faire dans le cas où ils arrêtent de payer le loyer à cause de mon refus de « geste » commerciale ?

Sujet 2 :
Pour l'achat de cet appartement, j'ai personnellement pris comme référence le DPE à D et la consommation annuelle de 700 euros/an. Cela est un critère qui est venu influencé mon choix pour l'achat. Si il était plus élevés, entre E et G, je ne l'aurais pas acheté.

Questions :
1. J'ai vu que j'avais le droit de me retourner contre l'ancien propriétaire, voire même contre le diagnostiqueur pour DPE erroné ayant influencé mon achat. Qu'en pensez-vous? Quelles sont les démarches à effectuer pour ça? Ai-je une chance d'obtenir des dédommagements? En effet, la classe énergétique influe le prix du bien.
2. Dans le cas où vous pensez que je peux faire ces démarches, dois-je refaire faire un DPE pour prouver l'incorrect

diagnostique? Sachant que la méthode de calcul du DPE a changé depuis 2022.

Merci à tous pour vos retours.
Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a des simulateurs pour calculer la consommation "normale" d'un tel logement. Cherchez un peu sur internet ou demandez à votre fournisseur d'électricité.

Non, vous ne devez rien aux locataires, ils peuvent facilement suivre leur consommation et ajuster leur mode de vie en conséquence. Ils ne peuvent pas suspendre leur loyer pour cette raison.

Vous pouvez pour avoir le coeur net refaire un DPE, sachant que les méthodes pour l'établir ont évolué.
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096[/url]
Les DPE "réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024."

Vous voulez lancer un recours contre votre vendeur ? Sauf si vous démontrez qu'il a sciemment bidouillé le DPE (?) vous dépenserez votre argent pour rien.