



Qui paye le dpe ? Locataire ou propriétaire ?

Par JuliaG

Bonjour

Nous payons une fortune des factures énergétiques dans notre appartement que nous louons depuis 2 ans. Pour essayer de comprendre nous avons entre autres demandé au gestionnaire à voir le dpe (vérifier si peut être nous habitons une passoire énergétique) et nous nous sommes aperçu que celui-ci était périmé depuis 2020 (juste [barre]avant[/barre] après notre entrée dans l'appartement). Nous avons demandé alors à en avoir un nouveau. Un diagnostiqueur est venu réalisé son étude.

Le gestionnaire nous demande de régler la facture de 70€ du diagnostiqueur, parce qu'il s'agit d'une demande de notre part. Mais n'est ce pas au propriétaire de régler la facture ?

J'ajoute qu'entre temps nous [barre]/[barre]avons appris la mise en vente de l'appartement que nous louons. Le propriétaire ne devrait pas avoir un dpe à jour?

Vous en pensez quoi ?

Merci d'avance pour votre retour :)

Par isernon

bonjour,

en autres documents, le DPE aurait du vous être remis avec le bail de location.

un DPE est valable 10 ans mais :

Attention : les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, et ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022.

Source

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096http://]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096http://[/url]

en principe, c'est celui qui demande qui paie.

êtes-vous certain que le DPE était périmé ?

Salutations

Par JuliaG

Merci pour votre retour.

Oui il avait été fait en 2010.

Je pensais que s'il était périmé j'étais dans mon droit de demander à en avoir un à jour sous entendu à la charge du propriétaire

Par yapasdequoi

Bonjour,

Rien n'est jamais sous entendu. Il aurait fallu demander un devis.

Il n'y a pas (encore) d'article de loi qui oblige le bailleur à fournir le DPE en cours de bail, seulement lors de la signature initiale.

Par Nihilscio

Bonjour,

Nous avons demandé alors à en avoir un nouveau. Un diagnostiqueur est venu réalisé son étude.

Vous avez demandé un nouveau DPE au bailleur. Vous n'avez pas chargé le bailleur de demander un DPE en votre nom au diagnostiqueur et ce diagnostic ne figure pas parmi les charges récupérables. Le bailleur aurait pu vous répondre qu'il n'y était pas tenu et vous opposer un refus mais, comme il a librement passé commande en son nom au diagnostiqueur, c'est à lui d'assumer.

Par yapasdequoi

Malheureusement ce n'est pas au bailleur que ce DPE a été demandé, mais au gestionnaire...
Reste à savoir s'il y a eu un devis et qui a passé la commande au diagnostiqueur.

Par JuliaG

OK merci pour vos retours...
Je le saurai pour "la prochaine fois"

Par Nihilscio

Le gestionnaire est le représentant du bailleur. Il n'est pas le représentant du locataire. Le gestionnaire a commandé le diagnostic au nom du bailleur, il ne l'a pas commandé en votre nom et il n'en avait pas le pouvoir. Vous n'avez aucune obligation ni de payer la facture ni de rembourser le bailleur.

Par JuliaG

Ahhhh je me disais bien... mais surtout qu'il va vendre l'appartement ! Il doit avoir un dpe à jour non ? Il va l'utiliser ce dpe que j'ai demandé...

Par Nihilscio

Effectivement. Raison de plus.

Par JuliaG

J'ai compris. Oui effectivement j'ai demandé au gestionnaire car il s'agit de l'intermédiaire avec le bailleur. Je me demande pourquoi ils insistent à ce point à que je paye la facture, c'est étrange.
En tout cas merci pour vos retours vous m'avez bien éclairée.

Par janus2

Bonjour,
Je suis d'accord avec isernon, c'est vous qui avez demandé un nouveau DPE, c'est donc à vous de payer.
Pourquoi n'avez-vous pas exigé un DPE à jour lors de la signature du bail ? C'est à ce moment là que vous pouviez le faire...

Par JuliaG

Il n'était pas périmé lorsque nous avons signé le bail. Il l'a été quelques mois après la même année.

Par JuliaG

Je me suis trompé dans mon texte c'est vrai... autant pour moi. il a périmé juste après notre entrée dans l'appartement.

Ce qui veut certainement dire si je recoupe tout ce qui a été dit ici que c'est à moi de payer parce que
-d'une je l'ai demandé
- de deux il n'y a pas de loi à ce jour qui stipule que le propriétaire doit refaire son dpe en cours de bail.

Je trouve ça quand même bizarre mais bon.

Merci pour vos retours (bis)

Par janus2

Donc si je vous suis bien, à la signature du bail, vous avez bien eu le DPE qui était encore valide. Le bailleur a donc respecté la loi. Il n'a pas à vous fournir un nouveau DPE en cours de bail lorsque le premier se périmé. Vous lui en avez demandé un nouveau, il a accepté votre demande mais c'est bien à vous de payer dans ce cas là.

Par isernon

juste une remarque? un DPE facture 70 ?, ce n'est vraiment pas cher.
je pensais que ça variait de 100 ? à 300 ?.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme le disait Yapasdequoi, il n'y a pas de sous-entendu. Lorsque le locataire demande au bailleur une prestation, même si la demande est infondée, il ne sous-entend pas : « et je paierai la facture ». Ce n'est qu'une demande à laquelle le bailleur peut refuser d'accéder si elle est infondée. Ce n'est pas un mandat donnant pouvoir au bailleur de commander une prestation au nom du locataire.

Je lis souvent cette phrase : « C'est celui qui commande qui paie ». Ce n'est pas toujours vrai mais, en l'espèce, ce l'est. Si le locataire avait voulu se procurer un diagnostic à ses frais, il l'aurait commandé directement au diagnostiqueur. Transformer une simple demande en mandat est dénaturer la demande.

L'explication de l'insistance du gestionnaire est qu'il a fait une bourde. Il aurait dû refuser de commander un diagnostic. Comme le propriétaire refuse de payer la facture, ne voulant pas que la facture du diagnostiqueur reste à sa charge, le gestionnaire essaie de l'imputer au locataire. Mais c'est un litige entre le propriétaire et son gestionnaire. Il ne concerne pas le locataire qui ne doit pas se laisser intimider.

Par JuliaG

Bonjour pour les 70 euros (66,89 plus précisément lol), effectivement ce n'est pas cher... je n'ai pas eu de facture seulement une ligne "dpe suite demande" dans l'avis d'échéance du loyer. C'est étrange. Je rejoins Nihilscio qui donne la même impression que j'ai depuis le début une bourde de la part du groupe gestionnaire qui effectivement tente de me faire payer la facture (ou la moitié lol)

Bon je ne paierai pas. On verra bien.
Merci à tous !

Par Snoopyy

Bonjour,

Quand vous avez demandé au gestionnaire de vous fournir un nouveau DPE, vous a-t-il fait signer une demande stipulant que ce diagnostic serait à votre charge, ou vous en a-t-il informé ?

Bonne journée

Par JuliaG

Absolument pas... :-/