



Révision du loyer dans logement sans DPE : est-ce légal ?

Par Gilounice

Bonjour,
je suis locataire avec un bail d'habitation pour logement meublé en résidence principale, depuis un an.
Le bail que j'ai signé contient une clause de révision du loyer avec une formule de calcul.
L'agence immobilière m'envoie aujourd'hui un courrier qui me rappelle que le loyer a augmenté selon la clause de révision (environ 9 euros d'augmentation).
Cependant le logement n'a pas fait l'objet d'un DPE. il n'y a pas eu de DPE de fait pour ce logement.
Est-il exact que, de ce fait, je suis en droit de refuser l'augmentation du loyer ? même si j'ai signé un bail contenant la clause de révision je peux refuser ? si je suis en droit de refuser l'augmentation, dois-je tout de même payer ce loyer augmenté pour ne pas être dans mon tort ? ou dois-je continuer à payer l'ancien loyer ?...
je précise que je suis en très bons termes avec le bailleur nous avons une relation de confiance.
que dois-je faire pour rester dans mon bon droit ? merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Pour commencer le DPE devait être fourni lors de la signature du bail. Vous avez "oublié" de le réclamer et aucune loi ne force le bailleur à vous le fournir en cours de bail.

L'absence de DPE n'est pas une cause de blocage du loyer.

La révision du loyer selon l'IRL est de droit lorsque la clause de révision du bail le prévoit selon l'article 17-1 de la loi 89-462.

Toutefois cet article précise aussi :

"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. "

Si vous êtes en bons termes avec le bailleur, demandez lui de faire réaliser un DPE.

S'il refuse, vous pourriez le commander vous mêmes (à vos frais).

Ensuite si le résultat est F ou G vous pourrez refuser la révision, y compris rétroactivement.

Mais en attendant ne vous mettez pas en tort en refusant de payer l'augmentation sans justification.

Par Gilounice

Merci pour ces explications précises. je vais donc payer l'augmentation du loyer, et réclamer à l'amiable le DPE à l'agence immobilière. Je vais tout de même appeler l'agence pour savoir si ce n'est pas une erreur de leur part (ils ont peut-être omis de vérifier s'il y a eu un DPE réalisé pour ce logement)...

Par Gilounice

Bonjour, j'ai une question supplémentaire suite à vos réponses :

est-ce que le propriétaire (ou l'agence) peut argumenter du fait que je n'ai pas fait réaliser moi-même le DPE pour appuyer ma demande de non-augmentation du loyer, pour ne pas annuler l'augmentation ?...

(je ne veux pas dépenser 200 euros de DPE sans garantie de résultat, c'est à lui de faire le DPE)

Merci.

Par yapasdequoi

Vous avez demandé le DPE au bailleur ? ou à l'agence ? vous disiez que vous êtes en bons termes ...
Sinon sans DPE, vous restez dans l'incertitude.

Sans refuser de payer l'augmentation (qui ne doit pas être bien élevée si j'en crois les derniers IRL publiés...) vous pouvez :

-contester l'augmentation par courrier RAR au bailleur (copie à l'agence) en demandant de la justifier avec le DPE meilleur que F ou G

-saisir la commission de conciliation et/ou le tribunal (démarche gratuite)

Par Gilounice

La LRAR "d'emblée" au bailleur risque de dégrader brutalement nos relations assez amicales.

Ce que j'ai prévu de faire c'est :

- payer normalement le loyer avec son augmentation (pour ne pas me mettre en tort),
- demander dans le même temps mais sous une forme moins impérieuse que la LRAR le fameux DPE (je le demande par e-mail, dans un premier temps),
- demander ensuite à l'amiable le remboursement des augmentations déjà payées (9 euros par mois) si je n'obtiens pas le DPE, ou si le classement est F ou G.

Qu'en pensez-vous ? ma démarche vous paraît-elle adéquate ? (toujours dans l'esprit de ne pas dégrader nos relations locataire-bailleur qui sont excellentes).

Bien-entendu, si cette démarche amiable n'aboutit pas, je devrai à ce moment-là revoir ma démarche.

Par yapasdequoi

Vous faites comme vous voulez. Si le bailleur ne donne pas suite à vos demandes informelles, vous aurez juste perdu du temps.

Sachez qu'une procédure prendra plusieurs mois, et que pendant ce temps le bailleur peut prendre moins de gants pour exiger le paiement du montant qu'il pense légitime.

Et ne confondez pas le propriétaire (qui est votre interlocuteur légal) avec l'agence (qui n'est que le mandataire gestionnaire sans aucun pouvoir de décision).

Par Gilounice

Bonjour,

le bailleur a répondu favorablement à ma demande de DPE, simplement sur appel téléphonique et e-mail, aimablement, et un DPE va être fait dans mon logement, aux frais du bailleur. si le DPE est "G", le bail reste t-il valide ? (je tiens beaucoup à rester dans ce logement,pour diverses raisons), merci.

Par yapasdequoi

Oui le bail reste valide, même avec un mauvais DPE.

Par contre le bailleur ne pourra pas réviser le loyer si F ou G.

Par Gilounice

Merci pour votre réponse rapide.

En attendant, je continue bien-sûr à payer le loyer révisé, avec son augmentation.

Par yapasdequoi

Attendez déjà le résultat.