



## Diagnostic thermique peut-il être imposé à un locataire ?

-----  
Par Lannig

Bonjour,

Je suis locataire en cours de bail, renouvellement en fin d'année.

Mon propriétaire cherche à m'imposer une visite de diagnostic thermique que je considère comme une nuisance inutile et une intrusion dans mon intimité. Cela m'imposerait en plus d'être présent en heures ouvrables.

J'ai refusé en motivant mon refus. A ma connaissance ceci est lié aux loyers gelés pour les "passoires thermiques". Ça ne sera sûrement pas le cas ici. En cas de refus du locataire, le logement n'est-il pas considéré comme ne rentrant pas dans les mauvaises catégories et permettant d'appliquer les réajustements de loyer légaux ?

On cherche à m'opposer un texte qui me contraindrait de "laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela est rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble..." ce qui ne me semble pas s'appliquer ici.

Puis-je continuer à refuser malgré les menaces "d'action légale" que je reçois ?

Merci d'avance.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce diagnostic n'a rien d'urgent et vous pouvez donc continuer à refuser.

Sauf si vous avez réclamé un blocage du loyer pour raison de mauvais DPE, le bailleur n'a pas la possibilité de vous y obliger.

Laissez le saisir le juge s'il insiste.

-----  
Par Lannig

Merci pour cette réponse aussi rapide qu'utile.

Pourrais-je citer un article réglementaire pour appuyer mon refus ? ou éventuellement trouver cette référence ?

-----  
Par yapasdequoi

Voilà :

article 6 de la loi 89-462 :

Le bailleur est obligé :

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

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.

à lire aussi :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857[ur]

-----  
Par janus2

A ma connaissance ceci est lié aux loyers gelés pour les "passoires thermiques".

Bonjour,  
Votre bailleur peut aussi avoir le projet de vendre le logement auquel cas il doit faire réaliser les diagnostics obligatoires pour une vente.

-----  
Par yapasdequoi

C'est possible en effet, mais tant qu'il n'a pas donné le congé pour vendre, il n'a aucun droit d'exiger une visite.

-----  
Par janus2

Ce n'est pas exact. Si le bail comporte la clause de visite en cas de vente, cette clause concerne aussi bien les vente occupée, donc sans congé pour vente.

-----  
Par yapasdequoi

Pour le moment ce n'est pas un argument utilisé par le bailleur.

"laisser visiter les locaux loués chaque fois que cela est rendu nécessaire pour des réparations ou la sécurité de l'immeuble..."

il ne s'agit ici ni de réparation ni de sécurité.

-----  
Par Lannig

Bonjour,  
Merci encore pour toutes ces réponses qui vont m'être très utiles.  
Je doute mon propriétaire ait un projet de vente. Cet immeuble est une indivision entre héritiers et il est entièrement en location.  
Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas impossible.  
Justement une indivision de tout l'immeuble peut être divisée en lots de copropriété et ensuite chacun est libre de vendre son ou ses lots.  
Mais vous serez informé de cette modification puisque votre nouveau bailleur devra vous notifier.

-----  
Par Lannig

Bonjour,

J'ai reçu une réponse assez différente dans un autre lieu d'échange, disant (je cite) :

L'article 7-e de la loi du 6 juillet 1989 vous fait obligation « 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 (...) »

Est-ce qu'on peut considérer ce diagnostic comme "la préparation de travaux d'amélioration" ? ça me semble un peu tiré par les cheveux et le courrier a/r reçu du cabinet de gestion ne fait pas référence à cet article... pour le moment.  
Mais cela semble pouvoir nuancer les réponses reçues, non ?

-----  
Par yapasdequoi

Eventuellement, mais il faut en savoir plus. Laissez donc le bailleur saisir la justice, il sera temps de réagir ensuite.

-----

Par Isadore

Bonjour,

Est-ce qu'on peut considérer ce diagnostic comme "la préparation de travaux d'amélioration" ? ça me semble un peu tiré par les cheveux et le courrier a/r reçu du cabinet de gestion ne fait pas référence à cet article... pour le moment.

Si le bailleur envisage des travaux de rénovation énergétique, il doit vous en informer par courrier recommandé ou remis en main propre.

Si le bailleur a un motif légitime de vouloir faire ce diagnostic, il lui appartient de se justifier. Ce n'est pas à vous, le locataire, de vous poser des questions. Votre bailleur n'a fait ni mise en vente ni courrier vous informant de son désir de faire des travaux d'isolation. Il demande simplement à pouvoir faire un DPE. Vous lui répondrez poliment que vous ne souhaitez pas laisser accès à votre logement et puis voilà. Et s'il vous casse trop les pieds, vous lui rappellerez qu'il vous doit la jouissance paisible du bien loué.

S'il a un avocat ou un minimum de connaissances juridiques, il n'ira pas devant un juge se plaindre que vous êtes un vilain locataire qui ne le laisse pas faire son DPE comme ça, sans justification.

-----  
Par Lannig

Merci pour ces nouvelles réponses.

Pour le moment, le seul motif évoqué dans le courrier a/r reçu est (je cite) : "La reconduction tacite de votre bail étant fixée au 1er décembre 2024 et une clause d'indexation étant prévue au bail, il est nécessaire que le diagnostic de performance énergétique de l'appartement soit réalisé afin de connaître la classe énergétique qui déterminera si le loyer peut ou non être indexé selon l'indice IRL"

On est donc loin de ce qui a été évoqué ci-dessus.

-----  
Par yapasdequoi

C'est encore une nouvelle justification bidon....  
(il en a peut être d'autres dans sa manche ?)

Il n'y a aucune obligation légale de fournir un DPE en cours de bail, ni non plus pour demander la révision du loyer.

Le DPE serait utile uniquement si le locataire conteste la révision du loyer demandée par le bailleur. Mais vous n'en êtes pas encore rendu là.