



Augmentation Loyer, DPE, Travaux

Par Julomulot

Bonjour à tous!

Je vous contact car j'ai plusieurs questions concernant ma situation.

En Septembre 2015 je me suis installé dans un appartement tout seul. Loyer à cette époque de 450?.

Le DPE était classé G, valable jusqu'en 2018.

Dans l'Etat des lieux, tout était en mauvais état.

En 2019, j'ai fait la demande à mon agence de faire des travaux, car les propriétaires qui détiennent tout l'immeuble en faisaient dans d'autres appartements autour. J'ai eu acceptation pour rénover un peu le tout. Pour cela je suis parti de l'appartement pendant 1 mois (le temps des travaux) en Septembre 2019.

A mon retour, tout était quasi neuf.

Cependant, je n'ai pas eu de nouvel état des lieux. Par exemple avant le sol était en moquette et maintenant c'est du parquet. Les murs étaient en papier peint et aujourd'hui c'est de la peinture etc..

Est-ce normal? Ils auraient dû en refaire un avec ma présence lors du retour dans les lieux non ?

Ensuite, j'ai eu une augmentation de 100? sur le loyer à la suite des travaux. Cependant il me semble que je n'ai rien signé pour accepter cela.

Est-ce que c'est normal ? Ou est-ce que l'agence/proprio auraient dû me faire signer quelque chose?

Enfin, inutile de préciser que le DPE n'a pas du tout été refait en 2019 des suites des travaux.

Avec les nouvelles lois énergétiques, j'aimerais demander un nouveau DPE avant Septembre de cette année (car c'est aussi renouvellement de bail de 3 ans).

Mais, depuis 2022, j'ai eu le loyer qui a augmenté aussi. Aujourd'hui j'en suis à payer quasiment 620?.

Ne sont-ils pas interdit d'augmenter le loyer depuis 2022 avec la loi? Si oui, pourrais je me retourner contre eux et demander un remboursement ?

Voilà à peu près tout.

Merci de vos réponses :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce n'est pas dans votre intérêt de réclamer un nouvel état des lieux. Celui qui a été fait à l'origine reste valide.

Pour l'augmentaion suite aux travaux il faut signer un avenant. Si vous refusez de le signer, vous devrez quitter le logement.

Quelle est la date de renouvellement du bail ? si les travaux ont intégré une isolation, le DPE a peut être évolué.

Mais il n'est pas obligatoire de le refaire en cours de bail.

Ce n'est que si vous contestez les révisions que le bailleur sera obligé de présenter un DPE meilleur que F ou G.

Faites vos demandes par courrier RAR.

Par Julomulot

Bonjour,

merci pour vos réponses. Cela dit j'ai quand même quelques questions.

Pour les travaux qui ont été fait, je crois pas me souvenir d'avoir signé un avenant. Je crois qu'on en a juste parlé et qu'on s'est accordé au téléphone.

Mais j'ai pas souvenir d'avoir signé un quelconque document.

La date de renouvellement du bail est le 1er septembre 2024. Pour 3 ans.

Dans les travaux, je ne crois pas qu'il y ait eu une isolation d'intégrée (et honnêtement, vu la durée que ça a pris, ça m'étonnerait énormément). Je n'ai aucun résumé exact des travaux qui ont été fait.

Et je pense sincèrement que le DPE n'a pas évolué. J'ai fait venir un huissier de justice en début 2023 qui a constaté que par exemple ma porte d'entrée était clairement pas dans les critères pour un logement décent. Idem pour les températures que j'affichais en intérieur. J'ai un 25m2, avec 2 chauffages à 2m50 l'un de l'autre qui chauffent à 22°, ma pièce reste aux environs de 14°.

Du coup qu'est-ce que je peux faire?

Je conteste les révisions précédentes depuis 2022?

Ou juste sur les prochaines?

Par yapasdequoi

cf 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.

Ce n'est qu'à compter du renouvellement que vous pourrez contester la révision sur la base du DPE obsolète.

Vous pouvez aussi (tant qu'à faire) contester l'augmentation suite aux travaux... et vous verrez.

Il y a toutes les chances qu'il ne se passe rien. Et donc vous devrez saisir le tribunal, avec une possibilité d'avoir gain de cause... mais ce n'est jamais garanti d'avance.