



DPE vierge et indexation annuelle de loyer

Par joivive

Bonjour,
je suis locataire d'un logement (loué vide) depuis avril 2023. Début mai 2024, mon bailleur m'informe de l'indexation annuelle de mon loyer. Lors de la signature du bail, je n'ai pas eut le DPE (bien que indiqué en pièce jointe). Je l'ai donc demandé à mon bailleur et là, je découvre que le DPE est vierge. En faisant des recherche, je viens de voir que les locations dont le DPE est vierge sont interdites à la location depuis le 1er janvier 2023.
Que dois-je faire? Suis-je dans mon droit de refuser l'indexation annuelle de mon loyer? Merci pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non vous ne pouvez pas refuser l'indexation sous prétexte que le DPE est "vide". Il fallait exiger le DPE lors de la signature du bail.

Vous pouvez toutefois contester la révision et exiger du bailleur un DPE à jour pour la justifier (courrier RAR obligatoire) La nuance est importante, car vous devrez payer en attendant ... ce qui n'incitera pas le bailleur à faire ce DPE.

L'autre démarche possible c'est de faire réaliser le DPE à vos frais et d'en tirer directement les conséquences.

Par joivive

Merci pour votre réponse.

Autres précisions: le DPE fut réalisé fin 2019 par l'ancien propriétaire pour la vente de son corps de ferme qui contient trois logements (il y a qu'un compteur EDF pour l'ensemble des logements), de plus mon logement n'est pas doublé (isolé) au niveau des murs alors que c'est fait dans les deux autres parties..

Est ce que le DPE qu'ils me fournissent est légal de ce fait?

Est ce que mon bailleur aurait du faire un DPE uniquement pour le logement qu'il me loue?

Par yapasdequoi

C'est l'acquéreur qui a été négligent car en 2019 il était déjà obligatoire de fournir un DPE pour une vente.

Mais tant pis pour lui.

En effet, vous devriez avoir un DPE pour votre propre logement... c'était à vous de l'exiger lors de la signature du bail, avec les autres diagnostics (électricité ? gaz ? amiante ? plomb ? etc)
parce qu'un DPE vierge qu'il soit pour tout le bâtiment ou votre seul logement est également inutile.

Par yapasdequoi

Dorénavant, vous pouvez donc envoyer votre courrier de contestation (RAR) et si rien ne se passe saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Si vous voulez une issue plus rapide, il faudra envisager de payer vous mêmes le diagnostic, avec toutefois une faible chance d'être remboursé s'il n'est pas F ou G.

Par jolive

Sur le site officiel du Ministère de la transition écologique, voici ce que j'ai trouvé:

"Depuis le 1er janvier 2023, il convient de respecter, pour les locations de logements, le critère de décence énergétique. Celui-ci impose que la consommation énergétique du logement en énergie finale, calculée par le diagnostic de performance énergétique, soit inférieure à 450 kWh/m²/an.

Or dans le cas d'un logement dont le DPE est vierge, le propriétaire ne peut attester du respect de ce critère. Dans ce cas, son logement sera considéré comme indécemment à compter de la première reconduction tacite postérieure au 1er janvier 2023, et seul un nouveau DPE (non vierge) pourra alors permettre de justifier du critère de décence."

Est ce que mon logement est donc considéré comme indécemment (je ne suis pas sûr de bien comprendre le paragraphe ci-dessus)?

Par yapasdequoi

Ce n'est pas vous qui décidez s'il est non décent ou pas.

Si vous voulez argumenter sur ce point, voici comment faire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042#0_1]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042#0_1[/url]

Ce n'est qu'après avoir reçu un nouveau DPE que vous saurez si c'est le cas.

Par jolive

Donc d'un côté, mon propriétaire aurait du faire un DPE exclusivement pour mon logement afin de déterminer la classe énergétique. Et de l'autre côté sans preuve de classe énergétique mon logement est considéré indécemment depuis le 1er janvier 2023 (ce n'est pas moi qui le dit mais le ministère de la transition énergétique) ai je bien compris?

Est ce que je suis tenu de payer le supplément de loyer (indexation) même si je fais les démarches de contestation?

Est ce que si je fais par mail la contestation, a t elle une valeur juridique ou je dois le faire que par lettre avec accusé de réception?

Par yapasdequoi

Encore une fois, l'absence de DPE ne rend pas le logement indécemment. Vous auriez dû le réclamer à la signature.

Maintenant vous souhaitez contester la révision annuelle, c'est par courrier RAR exclusivement.

Et tant que vous n'avez pas le nouveau DPE vous devrez payer le loyer demandé. Il vous sera remboursé si le DPE s'avère F ou G.

Consultez votre ADIL.