



Révisions annuelles loyer d'un logement DPE G

Par Dancorigh

Bonjour,

Je voudrais savoir si la révision annuelle des loyers en location d'un appartement suivant le point d'indice logement était autorisée pour un logement classé G sur le dernier DPE.

En effet, l'agence par laquelle je loue a pratiqué 2 années de suite l'augmentation du loyer. Puis-je demandé un remboursement et l'annulation de la révision du loyer ?

Merci de vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de signature du bail ? ou sa date d'effet si différente ?

Est-ce un bail vide (durée 3 ans) ou meublé (durée 1 an) ?

Le bail prévoit-il une révision du loyer chaque année ?

Quelle est la date du DPE qui indique G ?

Par Dancorigh

Bonjour,

Le bail a été signé début février 2022

C'est une location non meublée avec un bail de 3 ans qui inclut effectivement une révision annuelle du loyer : "Modalités de révision : Le loyer sera révisé tous les ans le 11 février en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indexation prendra effet à compter de la demande adressée par le bailleur"

Le DPE classant l'appartement en G a été établi le : 22/12/2022 et est valable jusqu'au : 21/12/2032

En vous remerciant,

Par yapasdequoi

La note au bas de l'article 17-1 de la loi 89-462 précise :

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.

Votre bail a été signé avant le 22 août 2022.

Donc la révision concernant VOTRE loyer était possible jusqu'au renouvellement. Il est seulement bloqué à compter de février 2025.

Par Dancorigh

Oups, je me suis emmêlé les pinceaux à cause de la date du DPE

Mon bail a été signé en février 2023* (et non 2022...)

Par yapasdequoi

Alors demandez l'application de l'article 17-1.

Par Dancorigh

Je vous remercie pour les informations apportées !

Si l'agence ne répond pas à nos sollicitations par mail, quels sont les recours possibles ?

Par yapasdequoi

Quand on veut faire un courrier sérieux c'est en RAR.
Ensuite ceci permet de saisir la commission de conciliation puis le tribunal.
Vous adressez la demande au PROPRIETAIRE, l'agence n'est qu'un mandataire.

Par Dancorigh

Je ne dispose pas de l'adresse du propriétaire, ce n'est pas mentionné dans le bail

Par yapasdequoi

Ce n'est pas une bonne raison ...
Le moment venu c'est quand même lui qu'il faudra convoquer au tribunal (pas l'agence).
Ecrivez lui à "M.propriétaire c/o l'agence" et gardez bien les reçus.

Par Dancorigh

Je prends bien note de vos informations

Si besoin, j'éplucherai les documents fournis avec le bail pour voir si je peux trouver une adresse postale

Par yapasdequoi

Son adresse n'est pas sur le DPE ?

Vous pouvez aussi interroger le SPF, c'est plus fiable mais ce n'est pas gratuit.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url]

Autre piste : l'agence doit vous présenter les justificatifs de charges, parmi ces documents il y a l'avis de taxe foncières au nom du propriétaire !

Par Dancorigh

Je viens de vérifier le DPE, à l'adresse sous le propriétaire, il y est mentionné l'adresse de notre logement, mauvaise pioche

Je prends note pour le SPF, merci

Par yapasdequoi

et la taxe foncière ? c'est à l'adresse principale du propriétaire normalement.

Par Dancorigh

Je n'ai pas trouvé de tel document dans ceux qui nous sont fournis

J'ai par ailleurs vérifié les documents à notre disposition, aucun ne mentionne l'adresse du propriétaire

Par yapasdequoi

L'agence ne fait pas de régularisation de charges ? N vous réclame pas la TEOM ? ou vous n'avez jamais demandé le justificatif (avis de taxe foncière) ?

Par janus2

Bonjour,

Le bail doit comporter les coordonnées du bailleur (propriétaire), c'est obligatoire. Demandez à l'agence de corriger ce manque...

loi 89-462 :

Article 3

Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 22 (M)

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Le contrat de location précise :

1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;