



réalisation d un nouveau DPE lors reconduction tacite du bail de location

Par **Cathy28**, le **15/03/2024** à **12:54**

Bonjour,

Nous louons depuis le 6 mars 2020 une maison d habitation. Lors de la signature du bail, le DPE du 21 mai 2019 était vierge (motif : "*il ne nous a pas été fourni de relevés exploitables des consommations. Ne pouvant utiliser pour ce type de bien une méthode de calcul conventionnel, il n est pas possible d établir une estimation des consommations et de fournir les étiquettes énergie et climat*"). Malgré notre insistance auprès de l agence, il n a pas été possible d obtenir un DPE valide.

Le 1er avril 2023, le propriétaire a changé d agence pour la gérance de son bien et le loyer n a pas été augmenté. Le 1er mars 2024, cette agence nous informe que compte tenu de la loi Climat et Résilience, le loyer n augmentera pas (il est fort probable que la maison soit étiquetée F voire G - aucune isolation). Puis le 4 mars 2024, cette même agence nous informe que le loyer devait être augmenté de 20 € mais que le propriétaire a décidé de ne pas l appliquer.

D après nos recherches, depuis 2023, il y a interdiction d augmenter les loyers pour les biens étiquetés F et G. De plus, le DPE fait en mai 2019, ne serait plus valable que jusqu au 31 décembre 2024, pour les nouvelles locations mais également pour les renouvellement et les reconductions tacites.

L agence nous indique : "*Le bail de location ayant été signé avec un diagnostic DPE répondant à la législation en vigueur de l'époque. Le propriétaire n'a aucune obligation de faire faire un nouveau diagnostic DPE en cours de bail*".

Devons nous le faire par nous-même pour pouvoir l opposer au propriétaire et ainsi confirmer l interdiction d augmenter le loyer et l obliger par la suite à faire les travaux de rénovation énergétiques nécessaires ?

Merci pour vos retours.

Par **Visiteur**, le **15/03/2024** à **13:05**

Bonjour,

Puisque le propriétaire ne prévoit pas d'augmenter votre loyer, vous n'avez pas de raison de dépenser inutilement pour faire un DPE à vos frais.

Pour le moment, la loi ne permet pas d'exiger de refaire un DPE en cours de bail même si celui qui a été fourni à la signature est maintenant périmé.

De même, il n'y a pas de recours pour obliger le bailleur à faire des travaux, sauf à démontrer qu'il ne respecte pas les critères de décence.

Rien ne vous interdit toutefois de payer un nouveau DPE, il vous servira éventuellement ... plus tard.

[quote]Lorsque le **bail est signé** (ou renouvelé ou reconduit) **depuis le 1er janvier 2023**, le logement doit consommer moins de 450 kWh d'énergie finale par m2 de surface habitable: titleContent et par an. Cette consommation est estimée par le [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#).[/quote]

[quote]Lorsque le **bail est signé** (ou renouvelé ou tacitement reconduit) **à partir de 2025**, le logement doit appartenir aux classes A à F du DPE:[/quote]

[quote]Lorsque le **bail est signé** (ou renouvelé ou tacitement reconduit) **à partir de 2028**, le logement doit appartenir aux classes A à E du DPE:[/quote]

[quote]Lorsque le **bail est signé** (ou renouvelé ou tacitement reconduit) **à partir de 2034**, le logement doit appartenir aux classes A à D du DPE[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **15/03/2024 à 13:27**

Bonjour Cathy, bonjour yapas...

Un lien... <https://www.ecologie.gouv.fr/gel-des-loyers-des-passoires-energetiques#>:

Par **Visiteur**, le **15/03/2024 à 13:44**

Et donc confirmation :

[quote]

Si le propriétaire n'a donc pas d'obligation de fournir pro-activement un DPE à son locataire

lors de la reconduction tacite du bail en application de la loi, ce dernier est en revanche en droit d'exiger un DPE valide lors d'une reconduction tacite pour pouvoir justifier du respect du critère de décence.

[/quote]

Votre prochaine reconduction est en 2026 (?) ... Vous verrez à ce moment là. D'ici là vous n'avez pas d'action à entreprendre.

Par **Cathy28**, le **15/03/2024 à 15:33**

Bonjour Yapadequoi,

Effectivement, nous pourrions nous satisfaire d'économiser 240 € sur l'augmentation de loyer non appliquée.

Cependant, nous aimerions encore plus pouvoir réduire le montant de notre facture EDF qui se montait en 2023 à 216 € mensuels pour 66 m² ... et actuellement à 334 € alors que l'hiver a été plutôt clément.

[quote]

Lorsque le **bail est signé** (ou renouvelé ou reconduit) **depuis le 1er janvier 2023**, le logement doit consommer moins de 450 kWh d'énergie finale par m² de surface habitable: [Content](#) et par an. Cette consommation est estimée par le [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#).

Lorsque le **bail est signé** (ou renouvelé ou tacitement reconduit) **à partir de 2025**, le logement doit appartenir aux classes A à F du DPE:

[/quote]

Notre bail a été reconduit au 1er avril 2023 : comment savoir quelle est la consommation du logement puisque le DPE est vierge. La prochaine reconduction aura lieu le 1er avril 2026 mais l'agence nous indique que le propriétaire n'a aucune obligation de refaire un DPE ... nous en serons toujours au même point ...

Par **Visiteur**, le **15/03/2024 à 15:36**

Oui, vous resterez au même point jusqu'en 2026.

Vous pouvez proposer de faire des travaux à vos frais... mais quel intérêt ? vous n'arriverez pas à les amortir.

ou bien déménager dans un logement mieux isolé et AVEC un DPE à jour...

Par **Pierrepaulejean**, le **15/03/2024 à 15:39**

bonjour

Effectivement il y aura lieu de faire un DPE en 2026

Par **Cousinnestor**, le **17/03/2024** à **09:18**

Hello !

Cathy on aimerait tous réduire le montant de nos factures d'énergie, mais la consommation d'énergie mentionnée dans un DPE n'est pas "contractuelle" si j'ose dire.

C'est une consommation théorique calculée selon une méthode conventionnelle pour une utilisation standardisée du logement. Cette consommation de principe est a priori un élément de comparaison des logements, mais n'engage pas un bailleur à garantir que la consommation réelle d'un locataire respecte le DPE.

A+

Par **janus2fr**, le **17/03/2024** à **10:20**

Bonjour,

Tous les bailleurs n'ont pas les moyens de faire de lourds travaux dans les logements qu'ils louent. Nos législateurs sont bien gentils, mais en faisant déclarer indécents les logements classés G puis F puis E, ils ne vont pas forcément obliger les bailleurs à faire des travaux, mais plutôt à ne plus louer leur bien. Il ne faut pas s'étonner ensuite si l'offre de logements à louer est en chute libre...

Par **Cousinnestor**, le **17/03/2024** à **10:46**

(suite)

Les propriétaires qui n'ont pas les moyens d'améliorer leurs biens sur le plan énergétique ne les proposeront plus à la location mais plutôt à la vente du coup...

A+

Par **janus2fr**, le **17/03/2024** à **10:52**

[quote]

Les propriétaires qui n'ont pas les moyens d'améliorer leurs biens sur le plan énergétique ne

les proposeront plus à la location mais plutôt à la vente du coup...

[/quote]

Tout à fait, et les candidats locataires vont pleurer et pleurent déjà...

[quote]

En l'espace d'un an, le nombre de logements à louer a baissé de 19% et même de 36% en deux ans et de 42% en trois ans.

[/quote]

Par **Pierrepauljean**, le 17/03/2024 à 13:08

effectivement soit les biens seront utilisés par les propriétaires ou membres de leur famille

à Paris nous avons déjà vu une situation identique lors de la mise en place de l'encadrement des loyers

un certain nombre de propriétaires voire un nombre certains ont préféré retirer du marché de la location les studios et 2 pièces et les vendre

Par **Cousinnestor**, le 17/03/2024 à 15:15

(suite)

Le malheur des uns (candidats locataires) font un peu le bonheur des autres (candidats acheteurs)...

Par **Cathy28**, le 18/03/2024 à 16:42

Merci Marck. ESP pour le lien que vous nous avez mis à disposition.

Nous y avons trouvé l'information suivante :

[quote]

"Le DPE de mon logement est vierge - peut-il être qualifié de décent au 1er janvier 2023 ?

Non. 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".

[/quote]

La première reconduction tacite du bail est intervenue le 1er avril 2023. Depuis cette date donc, le logement ne peut être considéré comme décent sans un nouveau DPE.

Information que je vais soumettre à l'agence immobilière.

Par **Cathy28**, le **18/03/2024 à 16:54**

Bonjour Yapadequoi,

[quote]ou bien déménager dans un logement mieux isolé et AVEC un DPE à jour...[/quote]
Agés (80 et 82 ans) et malades, nous avons dû quitter notre maison devenue inadaptée mais également pour nous rapprocher de notre fille. Elle habite dans un petit village rural de 200 âmes et nous avons eu cette opportunité de trouver cette location juste en face de chez elle. C'est ce qui a fait pencher la balance pour ce bien

Par **Cathy28**, le **18/03/2024 à 17:12**

Bonjour Cousinnestor, Pierrepauljean et janus2fr

[quote]

Les propriétaires qui n'ont pas les moyens d'améliorer leurs biens sur le plan énergétique ne les proposeront plus à la location mais plutôt à la vente du coup...

[/quote]

[quote]

Tout à fait, et les candidats locataires vont pleurer et pleurent déjà...

[/quote]

Effectivement, notre fille avait une petite maison (31 m²) en location ... Premier DPE en 2013 : F avec recommandations de travaux. Travaux réalisés entre deux locataires : huisseries, isolation du grenier, VMC, gestionnaire d'énergie ... Nouveau DPE en 2021 pour mise en vente (deux locataires sur trois avaient fortement dégradé le bien) : de nouveaux étiquetés F malgré les frais engagés. Le diagnostiqueur lui a expliqué que plus la surface est petite plus il est déprécié par le mode de calcul.

C'est difficile des deux côtés ...

Par **Visiteur**, le **18/03/2024 à 17:54**

Le calcul de DPE a été revu récemment pour les petites surfaces.

Mais il est vrai que les travaux ne sont pas toujours d'une grande efficacité pour améliorer le DPE.