



## Révision de loyer - DPE Vierge

Par **BordelaisLésé**, le **24/06/2024** à **21:58**

Mesdames, Messieurs,

Je me tourne vers vous aujourd'hui car je suis confronté au silence de mon agence immobilière depuis désormais 2 mois et je ne sais plus vers qui me tourner.

Mon message est un peu long mais je souhaite vous donner toutes les informations pour que nous puissions échanger sur la base des mêmes données.

J'habite Bordeaux et j'ai signé mon bail le 19 septembre 2017.

Le **19 septembre 2023**, mon loyer a été révisé en suivant l'indexation de celui-ci sur l'indice de référence des loyers (IRL), à hauteur de 20.72 euros (3,50 %), indexation tout à fait prévue au sein du contrat.

En parcourant mon contrat de bail, j'ai pu constater que le premier DPE effectué le **30/08/2017** pour le logement loué était un **DPE vierge**, ce qui était à l'époque possible pour les bâtiments construits avant le 1er janvier 1948 (*Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine*). Ce qui est le cas de mon logement.

De ce que j'ai compris, un DPE est normalement valable 10 ans. En revanche, 2 exceptions à cette durée de validité frappent les DPE vierges (*article D126-19 du Code de la construction et de l'habitation*) :

- les DPE réalisés **entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017** : ces DPE étaient valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 : ces DPE sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Sauf erreur de ma part, le DPE qui figure dans mon contrat de bail, réalisé le 30 août 2017, était donc valable jusqu'au **31 décembre 2022**.

Si c'est le cas, le logement est considéré comme "indécent" à compter de la **première reconduction tacite postérieure au 1er janvier 2023**, et seul un nouveau DPE (non vierge) peut alors permettre de justifier du critère de décence. Ayant signé mon bail le 19 septembre

2017, la première reconduction tacite a donc eu lieu 3 ans plus tard, le 19 septembre 2020, puis 3 ans plus tard, le **19 septembre 2023**. Ainsi, lors de cette reconduction, mon logement devait donc être automatiquement diagnostiqué comme « indécents », dans l'attente d'un nouveau diagnostic.

De plus, la loi du 22 août 2021 (*loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*) a interdit, **à partir du 24 août 2022**, toute augmentation de loyer des logements privés classés F et G lors du DPE (logements qualifiés « d'indécents »). Il est indiqué que le gel des loyers concerne la révision annuelle du loyer en cours de bail, même si une clause d'indexation est incluse dans le contrat.

Cette interdiction vaut pour tout nouveau bail ou renouvellement de bail, comme c'est le cas pour moi.

Cependant, en me fondant sur ces dispositions légales, il apparaît donc que lors de cette reconduction tacite du 19 septembre 2023 (postérieure au 1er janvier 2023, donc), le DPE vierge réalisé pour le bien loué n'était plus valide depuis le 31 décembre 2022.

A noter : un nouveau DPE a eu lieu le **4 décembre 2023**, classant le **logement "F"**.

J'ai soumis ces faits à mon agence immobilière qui ne daigne des réponses autres que "on transfère votre demande à nos collègues", "on relance nos collègues".

Ma première question est la suivante : ai-je commis une erreur dans mon raisonnement ? La révision du 19 septembre 2023 était-elle possible sur la base d'un DPE vierge ?

Ma deuxième question est la suivante : si cette augmentation est illégale, vers qui puis-je me tourner pour inciter mon agence à me répondre et faire valoir mes droits ?

Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous porterez à ma demande, en espérant vous avoir fourni toutes les informations nécessaires.

Bonne semaine !

Par **janus2fr**, le **25/06/2024 à 07:14**

[quote]

Si c'est le cas, le logement est considéré comme "indécents" à compter de la **première reconduction tacite postérieure au 1er janvier 2023**, et seul un nouveau DPE (non vierge) peut alors permettre de justifier du critère de décence.

[/quote]

Bonjour,

Pouvez-vous préciser d'où vous tenez cette information ?

Pour être considéré comme indécents, le logement doit consommer plus de 450 kWh d'énergie

finale par m2 de surface habitable et par an.

L'absence de DPE n'est donc pas un critère d'indécence, pour cela il faut un DPE qui chiffre la consommation du logement.

[quote]

toute augmentation de loyer des logements privés classés F et G lors du DPE (logements qualifiés « d'indécents »).

[/quote]

Pour l'instant, le critère d'indécence est celui donné plus haut. Sera considéré comme indécents un logement classé G à partir de 2025 et F ou G à partir de 2028 (et E, F ou G à partir de 2034).

Par **Marck.ESP**, le **25/06/2024 à 07:20**

Bienvenue ici,

Concernant le DPE lors de la reconduction

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-2902QE.htm>

Le loyer ne pouvant être augmenté avec un classement F, vous pourriez refuser cette augmentation.

Je vous invite à contacter [l'ANIL](#), mais vous pourrez aussi saisir la commission départementale de conciliation ou le tribunal d'instance pour faire valoir ses droits.

Par **Pierrepauljean**, le **25/06/2024 à 09:02**

bonjour

quelle est la surface de votre logement ?

Par **BordelaisLésé**, le **25/06/2024 à 11:00**

Bonjour !

Le bien que je loue a une surface de 37,15 m2 habitable

Par **BordelaisLésé**, le **25/06/2024 à 11:11**

[quote]

Pouvez-vous préciser d'où vous tenez cette information ?[/quote]

Bonjour,

Voici ma source :

"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/m<sup>2</sup>/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 indécents 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."

Source : [Décence énergétique et gel des loyers \(ecologie.gouv.fr\)](https://ecologie.gouv.fr)

Merci !

Par **Pierrepaulejean**, le **25/06/2024** à **11:12**

donc les critères pour le DPE sont modifiés à la date du 1er juillet 2024

Par **BordelaisLésé**, le **25/06/2024** à **11:13**

[quote]

Le loyer ne pouvant être augmenté avec un classement F, vous pourriez refuser cette augmentation.

[/quote]

Bonjour,

Effectivement, il me semble qu'avec cette note F, le loyer est gelé en attente de travaux pour augmenter cette note. Mais cela ne concerne que les prochaines révisions ultérieures à la réalisation de ce DPE il me semble (décembre 2023), n'est-ce pas ?

Merci d'avoir pris le temps de me répondre !

Par **janus2fr**, le **25/06/2024** à **13:01**

[quote]

**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]

Ce n'est pas exact. L'indécence du logement ne se présume pas, c'est le DPE qui peut la définir. L'absence de DPE (où un DPE dont la validité est dépassée) ne rend pas le logement indécemment.

Par **BordelaisLésé**, le **25/06/2024** à **16:22**

[quote]

Ce n'est pas exact. L'indécence du logement ne se présume pas, c'est le DPE qui peut la définir. L'absence de DPE (où un DPE dont la validité est dépassée) ne rend pas le logement indécemment.[/quote]

Mais considérons cette information du ministère de l'Ecologie n'est pas exacte et que le critère d'indécence ne soit pas rempli, il n'en reste pas moins que le DPE vierge n'était plus valable lors de la révision de loyer, non ? L'absence de DPE valable ne permet-elle pas de geler le loyer ?

Je m'interroge réellement sur l'imbrication de toutes ces mesures. Je n'arrive pas à affirmer si oui ou non, l'agence pouvait augmenter le loyer le 19 septembre 2023...