



DPE obligatoire pour maison ancienne

Par **biscotte**, le **01/06/2013** à **13:59**

Bonjour,

Nous avons une maison mise en location qui a été construite en 1920 ,j'ai demandé à un diagnostiqueur de venir faire le DPE,il m'a dit que vu l'année de construction il ne pouvait pas faire de classement ,il pouvait faire attestation pour certifier double vitrage et isolation ,du coup j'hésite car pourquoi payer un diagnostic pour constater ce qui se voit menuiseries neuves ,double cloison... à l'époque de la rénovation nous avons un label promotelec justifiant isolation,double vitrage..

est ce suffisant pour ne pas être "hors la loi" !

Merci pour vos conseils

Par **moisse**, le **01/06/2013** à **15:23**

bonjour

Le classement n'est une information obligatoire que pour la seule passation d'une annonce par un professionnel.

Il suffit de faire établir le DPE et le fournir au locataire au plus tard à la signature du bail.

Par **Lag0**, le **01/06/2013** à **17:53**

Bonjour,

Le DPE est bien obligatoire aussi dans votre cas.

Contrairement à ce qui est dit ci-dessus, le DPE doit pouvoir être montré aux candidats

locataires lors des visites, il doit donc être réalisé avant la signature du bail.

Loi 89-462

[citation]Article 3-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 - art. 22 JORF 9 juin 2005

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

a) A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) A compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

A compter du 1er juillet 2007, **le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.**[/citation]

Si vous passez des annonces pour la location, vous devez en plus préciser l'étiquette de A à G pour la classe énergétique. Ceci n'est pas réservé aux professionnels.

Par **moisse**, le **01/06/2013** à **19:41**

Bonjour,

[citation]Le DPE est bien obligatoire aussi dans votre cas.

Contrairement à ce qui est dit ci-dessus,[/citation]

A quoi faites-vous donc allusion ?

Peut-être est-il question de la publication de l'annonce ?

Voici ce que reprend le site de service-public :

"mentionner l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) et contenir l'étiquette "énergie", lorsque l'annonce paraît en vitrine d'une agence immobilière ou est diffusée sur internet. "

et

"et/ou mentionner uniquement l'échelle de performance énergétique du logement (A à G) précédée de la mention "classe énergie", lorsque l'annonce paraît dans la presse écrite."

En quoi est-ce contradictoire avec mes propos.

Par **Lag0**, le **02/06/2013** à **10:11**

[citation]A quoi faites-vous donc allusion ? [/citation]

Vous disiez :

[citation]Il suffit de faire établir le DPE et le fournir au locataire au plus tard à la signature du bail.

[/citation]

Or, le bailleur a obligation de présenter le DPE aux candidats locataires, dès la prise de contact pour les visites, il ne peut donc pas attendre la signature du bail pour le présenter, voir la loi 89-462.

Et également :

[citation]Le classement n'est une information obligatoire que pour la seule passation d'une annonce par un professionnel. [/citation]

Or, dès qu'il y a annonce, la classe énergétique doit être précisée, que l'annonce soit passée par un professionnel ou un particulier.

Code de la construction et de l'habitation :

[citation]

Article *R134-5-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par Décret n°2010-1662 du 28 décembre 2010 - art. 1

Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite à compter du 1er janvier 2011 mentionne la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique prévu par le e de l'article R. 134-2.

[/citation]

[citation]Article *R134-5-3 En savoir plus sur cet article...

Créé par Décret n°2010-1662 du 28 décembre 2010 - art. 1

Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, présentée au public par un réseau de communications électroniques à compter du 1er janvier 2011, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2. [/citation]

Par **Boud**, le **03/06/2013** à **22:51**

Bonsoir,

Vous chipotez un peu, des lors que la classe énergétique doit figurer dans l'annonce, c'est que le DPE aura été fait avant la signature du bail, cependant Moisse n'a pas tort, la seule preuve de l'existence de ce diagnostic s'appréciera au moment de la signature de l'acte.

Il est utile de rappeler que le bailleur n'est pas sanctionné si le DPE n'est pas annexé et que s'il existe, le locataire ne peut se prévaloir des éléments du diagnostic contre le bailleur. En d'autre termes, si vous ne le faites pas, vous ne risquez rien.

Par **Lag0**, le **04/06/2013** à **08:04**

[citation]Il est utile de rappeler que le bailleur n'est pas sanctionné si le DPE n'est pas annexé et que s'il existe, le locataire ne peut se prévaloir des éléments du diagnostic contre le bailleur. En d'autre termes, si vous ne le faites pas, vous ne risquez rien.[/citation]

Bonjour Boud,

Vous faites erreur !

Pas sur le fait que la loi ne prévoit pas de sanction, ce qui est vrai, mais en disant que le bailleur ne risque rien à ne pas le faire.

Car si le DPE est manquant, le locataire pourra saisir la justice qui prononcera, selon les cas :

- Rien (effectivement !).
- Une baisse de loyer.
- La résiliation immédiate du bail.

Il commence à y avoir un bon nombre de jugements rendus en la matière.

Alors ne pas confondre "pas de sanction automatique" et "pas de sanction du tout".

[citation]Vous chipotez un peu, des lors que la classe énergétique doit figurer dans l'annonce, c'est que le DPE aura été fait avant la signature du bail, cependant Moisse n'a pas tord,[/citation]

Moisse indiquait que la classe énergétique ne devait être indiquée que pour une annonce de professionnel, c'est l'erreur que je relevais, peu importe si l'annonce est passée par un professionnel ou un particulier.

Par **Boud**, le **04/06/2013** à **14:32**

Bonjour Lag0,

[citation] Une baisse de loyer[/citation]

Je veux bien vous croire qu'il commence à y avoir des sanctions, cependant je vais me permettre de vous demander des références jurisprudentielles car de mon côté, non seulement je ne vois pas beaucoup de bailleurs qui le font mais en plus je n'ai pas eu vent d'assignations de la part de locataires.

[citation]La résiliation immédiate du bail[/citation]

Idem, je veux bien des références jurisprudentielles car je n'ai pas eu vent de locataires qui ont assigné pour un DPE manquant.

Par ailleurs si l'on s'en tient à un raisonnement juridique pure, ce ne sera pas une résiliation mais plutôt une nullité...

Dans l'hypothèse où cela est plaidable devant un tribunal, je doute qu'un juge sanctionne un bailleur qui n'a pas annexé un DPE alors que le logement aura été complètement refait avec qualité d'isolation (double vitrage, paroi isolante...). Inversement un logement pourri, il n'y a pas besoin de DPE pour savoir à quoi l'on doit s'en tenir..

Moi j'ai effectué le DPE pour les biens que je loue mais pas par peur que le bail soit résilier (je ne l'imaginai même pas), mais c'est en prévision d'un litige éventuel, ainsi un bailleur, toujours présumé coupable face à un locataire présumé victime, mettra toutes ses chances avec bail conforme aux prescriptions de la loi.

Par **biscotte**, le **07/06/2013 à 13:56**

Bonjour,

Merci pour votre débat mais

Personne ne réponds vraiment à ma question car parait il que depuis avril 2013 les maisons construites avant 1948 ne sont plus classées pas lettres mais le Dpe mentionne uniquement l'isolation existante! donc ma question mon certificat Promotelec justifiant des doubles vitrages ,double cloisons.. suffit il ?

Je trouve abusif de payer 200€ pour un papier qui dit ce qui se voit(fenetre ,cloisons..)et non un classement,de plus je dois donner le montant Edf des locataires (que j'ai éjecté car non assurances...) alors je ne vois pas comment leur demander leurs factures!

Je vais donc vivre hors la loi en vilain propriétaire!

Par **Boud**, le **07/06/2013 à 14:37**

Bonjour,

[citation]Je trouve abusif de payer 200€[/citation]

200 €?? non, c'est moins cher que cela, moi j'avais payé 70 euros..

Pour l'appartement que j'avais fait expertiser (DPE, le type en a été incapable car l'appartement est chauffé par chauffage central et ne disposait d'aucun élément technique pour évaluer la consommation et ainsi classer mon appartement. Les factures EDF ne lui indiquait pas la consommation chauffage compris.

Le diagnostiqueur m'a bien dit que le diagnostic ne valait rien, mais bon j'avais le papier.

[citation]mon certificat Promotelec justifiant des doubles vitrages ,double cloisons.. suffit il ?
[/citation]

Certes mais le législateur considère qu'il existe des abrutis qui sont incapables de juger de l'état d'isolation du bien et qu'il faut mettre une lettre noir sur blanc pour indiquer le niveau de qualité d'isolation.

Si vous estimez votre bien isolée correctement et que le diagnostic trop cher, ne le faites pas, je doute en effet que vous risquez de vous faire sanctionner..

Coridalement

Par **biscotte**, le **07/06/2013** à **16:48**

Merci pour votre réponse ,dans le doute je vais essayer de trouver un autre gars pour le diagnostic voir s'il me raconte les m^mes salades et surtout quel prix ! à 70€ je trouve cela plus raisonnable pour un papier qui ne sert à rien