



Motif de résiliation de bail

Par **williamep**, le **27/08/2012** à **14:22**

Bonjour,
j aimerais savoir si le bailleur a l obligation de faire faire la classification énergétique d un logement déjà occupé? est il vrai que c est un motif pour ramener de 3 mois à un mois la résiliation du bail

Par **Lag0**, le **27/08/2012** à **14:35**

Bonjour,
Le DPE doit être fourni au moment de la signature du bail. Si le locataire était déjà en place au moment où le DPE est devenu obligatoire (juillet 2007), il n'y avait pas d'obligation de le lui fournir.
La loi ne prévoit aucune sanction en cas de manque du DPE et certainement pas une réduction du préavis du locataire.

Par **trichat**, le **27/08/2012** à **18:44**

Bonjour,

Votre locataire peut vous demander de lui fournir le DPE, même s'il occupait déjà le logement avant le 1er juillet 2007.

Ci-dessous, deux extraits du site " www. diagnostic&expertise.com" :

.....

"Aucune obligation n'est faite au propriétaire de présenter un diagnostic DPE pour une location dont le contrat a été signé avant le 1er juillet 2007. S'il n'a pas à fournir spontanément ce certificat de conformité à ses locataires, ces derniers peuvent toutefois le lui imposer. En effet, l'article L. 134-3 instaure la mise à disposition du diagnostic DPE aux locataires qui en feront la demande."

.....

"Aucune sanction n'est pour l'instant prévue par les textes en cas de refus par le bailleur de présenter un diagnostic DPE et celui-ci ne tient lieu que d'information (« 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 »). Il est toutefois dans l'intérêt du propriétaire de fournir cette information, la loi précisant en effet qu'en l'absence de diagnostic immobilier le locataire aura toujours raison en cas de procédure judiciaire.

.....

Si aucune sanction n'est indiquée, une éventuelle jurisprudence pourrait cependant venir instaurer la nullité d'un bail ne comportant pas de diagnostic DPE. A l'heure actuelle, cette annulation de bail n'étant pas encore avérée, il est fortement déconseiller de quitter son logement sans avoir au préalable posé un préavis de 3 mois."

L'absence de DPE ne constitue pas un motif de résiliation de son bail avec un préavis de un mois. Ce n'est pas un cas prévu par le décret de 1987.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **28/08/2012** à **08:19**

Bonjour Trichat,

[citation]En effet, l'article L. 134-3 instaure la mise à disposition du diagnostic DPE aux locataires qui en feront la demande[/citation]

Je suppose que vous parlez de l'article L134-3 du code de la construction et de l'habitation (c'est plus pratique en le précisant).

Cet article dit :

[citation]

Article L134-3 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 1

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.

Article L134-3-1 En savoir plus sur cet article...

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 1

En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.

[/citation]

Je ne vois pas, dans cet article votre affirmation :

[citation]En effet, l'article L. 134-3 instaure la mise à disposition du diagnostic DPE aux locataires qui en feront la demande.[/citation]

Par **trichat**, le **28/08/2012 à 12:00**

Bonjour Lag0,

Je cite une parution publiée par le site "Diagnostic et expertise" : effectivement, j'aurais pu préciser qu'il s'agissait de l'article L 134-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ceci dit, l'alinéa 2 de cet article dispose implicitement :

- que chaque propriétaire bailleur doit faire établir un diagnostic énergétique (DPE),
- sinon, comment pourrait-il le tenir à disposition du locataire (qui est parfaitement en droit d'en faire la demande)?

"Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire."

Je pense que ça répond à la question initiale de williamep.

Cordialement.