



JURIDIQUE

Absence de DPE valide et révision du bail

Neuf ans après la conclusion d'un bail meublé, la locataire se voit délivrer un commandement de payer la somme de 3933 euros, visant la clause résolutoire. Le juge saisi de la demande de résiliation du bail va préalablement examiner les demandes reconventionnelles de la locataire relatives au montant du loyer et au montant des charges afin de pouvoir déterminer l'existence ou non d'une dette locative d'un montant de 16 604,66 €.

Après avoir rappelé dans un premier temps la prescription de 3 ans des actions dérivant du contrat de bail, le tribunal va s'intéresser aux révisions intervenues en juin 2023, 2024 et 2025. Il va constater que le DPE n'était plus valide à compter du 1^{er} janvier 2023. Il souligne que même si la loi ne pose pas d'obligation de fournir proactivement un nouveau DPE en cours de bail, cela ne signifie pas que les bailleurs peuvent continuer de réviser le loyer avec un DPE non valide. Il en déduit que le loyer en l'espèce n'aurait donc pas dû être révisé au cours de ces trois années et que la somme de 3159,60 euros doit être déduite du montant de la dette locative.

La locataire restant redevable de la somme de 13445,06 euros, le juge va prononcer la résiliation du contrat et ordonne la libération des lieux.

Nous sommes souvent interrogés sur la question de la réalisation d'un DPE en cours de bail lorsque celui-ci n'est plus valide. Cette décision est une illustration parfaite de l'intérêt de réaliser au plus vite un DPE afin d'éviter d'éventuelles contestations concernant les révisions opérées. Il ne s'agit néanmoins que d'une décision du tribunal judiciaire. La question se pose de savoir quelle serait la position de la Cour de cassation sur ce point notamment dans l'hypothèse d'un nouveau DPE qui interviendrait postérieurement et qui classerait le logement dans une catégorie autorisant une révision.

- [Tribunal judiciaire, décision du 24 mars 2026, n° 25/07975](#)