



DPE petit appartement

Par **Oeilbrun**, le **04/01/2026 à 11:45**

Bonjour,
Je suis locataire d'un appartement de moins de 50 m², constitué du rez-de-chaussée d'une maison. L'étage du dessus est un autre appartement, et les deux logements ont des entrées séparées au bâtiment.
Ma propriétaire me soutient qu'elle est exemptée de l'obligation de fournir un DPE, car mon logement est indépendant et de moins de 50m². Je soutiens le contraire, car ce bien n'est pas indépendant (j'ai un voisin du dessus !).
Qui est dans son droit ? Puis-je insister pour avoir un DPE ?
Cordialement

Source : https://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ241000726&idtable=SEQ241000726&_c=DPE&id=qSEQ2

Par **Jeussépatou**, le **04/01/2026 à 18:01**

Bonjour,
Pas facile de trouver une définition de logement indépendant.
D'après ce que j'ai pu lire ici et là, étant en copropriété avec des parties communes, votre logement est donc dépendant et soumis au DPE même si la surface est inférieure à 50m²
Cordialement

Par **Henriri**, le **05/01/2026 à 08:13**

Hello !
L'art R126-15 du code de la construction et de l'habitat ne s'applique pas (entre autres cas) aux "**bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article [R. 111-22 du code de l'urbanisme](#) est inférieure à 50 mètres carrés**".
Curiosité : l'autre logement du bâtiment est-il également en location ?
Votre **logement** Oeilbrun de moins de 50m² fait partie d'un **bâtiment** indépendant de plus de 50m², à lui tout seul il n'est pas un "**bâtiment** indépendant de moins de 50m²". Je dirais donc que le DPE s'applique... Mais c'est

sujet à interprétation...
Oeilbrun je vous conseille de poser la question à l'ADIL de votre secteur : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>
Et merci d'avance de revenir nous dire sa réponse.
PS : si le chauffage de votre location est un point "critique" vous pouvez vous-même faire établir un DPE (à votre charge) pour éventuellement vous en servir "contre" votre bailleur (idée à tester auprès de votre ADIL).
A+

Par **beatles**, le 05/01/2026 à 11:28

Bonjour,
Au vu de l'[article R.126-15 dérogatoire du Code de la construction et de l'habitation](#) votre logement n'est pas :
- une construction provisoire prévue pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- un bâtiment indépendant dont la surface de plancher au sens de l'article [R. 111-22 du code de l'urbanisme](#) est inférieure à 50 mètres carrés ;
- un bâtiment ou une partie d'un bâtiment à usage agricole, artisanal ou industriel, autre qu'un local servant à l'habitation, dans lequel le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- un bâtiment servant de lieux de culte ;
- un monument historique classé ou inscrit à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- un bâtiment ou une partie de bâtiment non chauffé ou pour lequel le seul équipement fixe de chauffage est une cheminée à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- un bâtiments ou une partie d'un bâtiment résidentiel qui est destiné à être utilisé moins de quatre mois par an.
Bien que dans votre cas pourrait s'appliquer le premier alinéa de l'[article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation](#), qui définit une maison individuelle, la construction (bâtiment) ferait plus de 50 m².
Cdt.

Par **yapasdequoi**, le 12/01/2026 à 10:08

Bonjour,
Le bailleur n'a aucune obligation de fournir le DPE en cours de bail. Et par conséquent on se fiche de la surface.
Quelle est la date de signature du bail ? sa durée ?
Eventuellement, s'il demande à réviser le loyer, vous pourrez contester sur la base de l'article 17-1 de la loi 89-462 :
III. ? La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.
Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi.
et en réponse le bailleur devra démontrer que le DPE du logement est meilleur que F ou G.

Par **beatles**, le 12/01/2026 à 10:21

Ce n'est pas l'avis de [SeLogger](#) :
[quote]
Le locataire peut-il obtenir un DPE en cours de bail ?
Un locataire est **en droit de demander un diagnostic de performance énergétique** à son bailleur pendant la période de location, notamment dans le cadre de la **reconduction tacite du bail**. Cette demande permet de vérifier que le logement respecte les

exigences actuelles en matière de consommation d'énergie.
De plus @OEILBRUN nous rapporte que sa bailleuse soutient qu'elle est exemptée de l'obligation de fournir un DPE, car le logement est indépendant et de moins de 50m2.

Par yapasdequoi, le 12/01/2026 à 10:28

Je ne polémique pas. Point.

Par beatles, le 12/01/2026 à 11:18

Où voyez-vous une éventuelle tentative de polémiquer.

Par Jeussépatou, le 13/01/2026 à 07:19

Bonjour,
Article L 126-28 du Code de la construction et de l'habitation:
"En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, 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."
Je n'y lis pas que le bailleur ne peut refuser un DPE en cours de bail.
Cordialement

Par beatles, le 13/01/2026 à 08:24

Effectivement l'on peut lire :
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.**