



état des lieux et dpe sont ils obligatoires ?

Par **brigitte66150**, le **30/05/2012** à **11:18**

Bonjour, je suis locataire depuis mars 2012, l'appartement présenté des dégradations de l'ancien locataire. à la signature du bail, j'ai proposé de réaliser les travaux de remise en état, moyennant une réduction du 1er loyer. après travaux (rebouchage, peinture, nettoyage) 15 jours après aménagement je m'aperçois que le logement présente un vice caché l'isolation est inexistant dans le grenier. j'informe la propriétaire qu'en l'absence d'isolant et la présence d'une fenêtre restée ouverte [s]visiblement pour garantir une bonne ventilation de l'unité centrale de la climatisation installée dans le grenier [/s] des pertes importantes d'énergie rendent impossible d'obtenir plus 18° dans l'appartement. la propriétaire crie au scandale quand je lui demande de fermer cette fenêtre et d'envisager de déplacer l'unité centrale car après fermeture de la fenêtre l'utilisation de la clim renverrait dans mon appartement l'air froid quelle rejette. la réponse de ma propriétaire fut pour le moins surprenante !!! elle m'a carrément dit: si vous n'êtes pas contente vous n'avez qu'à partir !!! dépité, je me suis résigné à isoler moi même ce grenier afin de ne pas faire face à des factures d'EDF faramineuses. j'ai encore réalisé les travaux soit environ 600 euro de matériaux (isolant réflecteur) et reprends contact avec la propriétaire afin quelle remette en état la porte principale d'entrée de l'immeuble, cette porte reste ouverte jour et nuit calée par une cale en bois car si je sort de l'immeuble et que celle-ci se referme, je ne pourrais plus accéder à mon appartement !!! rendez vous fixé, monsieur le mari constate que la porte d'entrée principale doit être changée ainsi que celle de mon appartement qui est vrillée, j'informe ce monsieur que madame a omis de me remettre le double des clés de mon appart ainsi que celle de la boîte aux lettres, j'en profite pour lui exposer le problème de l'isolation du grenier et lui montre les travaux d'isolation, il admire mon travail forcément, flattée de ces compliments j'aborde le sujet compensation soit réduction du loyer pour les frais engagés soit 300 euro. monsieur, crie au scandale joue au gros bras pensant m'intimider et passe au chantage en me disant que le grenier n'est pas mentionné dans le bail et qu'il peut condamner celui-ci et me facturer les travaux de fermeture ainsi que ceux de la porte d'entrée d'immeuble et appartement. A t il le droit ? je n'ai pas état des lieux n'y DPE c'est pourtant une obligation du bailleur ?

Par **cocotte1003**, le **30/05/2012 à 13:16**

Bonjour, le DPE doit être remis à la signature du bail mais si cela n'est pas fait, il n'existe aucune sanction et vous ne pouvez rien demander. Les états des lieux ne sont pas obligatoires si pas d'état des lieux d'entrée de fait = appartement remis en bon état, il faudra donc le rendre en bon état; ce n'est pas à l'avantage du locataire. L'appartement n'étant pas neuf, il n'a pas à être aux normes. Le bailleur a le libre choix d'isoler ou non le logement, vous ne pouvez rien lui imposer. Puisque vous avez fait des travaux sans accord avec le bailleur, ils sont financièrement à votre charge. Si le grenier n'est pas mentionné sur votre bail, le propriétaire fait ce qu'il veut, s'il désire le fermer c'est à ses frais, cordialement

Par **brigitte66150**, le **30/05/2012 à 15:35**

j'ai trouvé cet article qui dit le contraire de cocotte1003 concernant le DPE .

qui a raison , qui a tort ?

Quel article svp ?

Par **Lag0**, le **03/09/2013 à 10:06**

Bonjour,
Concernant le DPE, cocotte a raison dans la mesure où il n'existe pas de sanction "automatique" à la non présentation du document au moment de la signature du bail.
C'est seulement le juge, s'il est saisi par le locataire, qui décidera s'il y a lieu :
- de ne rien faire
- d'appliquer une baisse de loyer
- d'annuler le bail

Par **brigitte66150**, le **03/09/2013 à 21:21**

Merci Lap0, de votre réponse plus d'une année c'est écoulée , la situation ne s'est pas arrangée au contraire? j'ai découvert que l'EDf des communs de l'immeuble et brancher sur mon compteur individuel, j'ai demandé à la proprio de réaliser des travaux pour mettre dans la norme sont installation pour toute réponse , elle invoque qu'à la signature du bail elle m'avait avertie de cette installation? je n'ai jamais eu connaissance de ça , découvert par hasard en disjonctant mon compteur.
de plus voilà plus de 10 mois que je réclame mes quittances de loyer, de plus , voilà 10 mois qu'elle perçoit un trop perçu de la CAF(mes droits APL ont changé en janvier 2013, résultat 12euro de plus que le loyer initial et ma propriétaire fait l'autruche!!

Quels sont mes recours ?

Par **Lag0**, le **04/09/2013** à **08:14**

[citation]plus d'une année c'est écoulée [/citation]

Effectivement, je n'avais pas vu la date du dernier message. Cette discussion a été remontée en tête de liste pour une raison obscure et je l'ai considérée comme récente.

Par **brigitte66150**, le **04/09/2013** à **13:54**

Y a pas de mal , Lag0. les années passent et ne se ressemblent pas, comme disait je ne sais qui (rire)

j'ajouterais , a chaque jour sa peine et je dois avouer qu'au regard de mes déboires avec ma propriétaire , je ne suis pas au bout de mes peines (rire, encore).
cordialement

Par **Lag0**, le **04/09/2013** à **14:20**

Pour reprendre vos problèmes :

- Pour l'électricité des communs, certes la situation n'est pas normale. Au minimum, le bailleur doit vous dédommager pour la consommation que vous payez pour les communs, moins votre quote-part. Ce qui n'est pas simple en l'absence d'un compteur divisionnaire.

Il va falloir faire une estimation en totalisant les consommateurs possibles des communs et leur temps moyen de fonctionnement. Vous pouvez lui mâcher les calculs si vous en avez le temps et les compétences.

Pour la suite, le plus simple serait tout de même d'installer un compteur divisionnaire ou mieux, qu'il y ait une alimentation propre aux communs (mais ça fait un abonnement en plus à payer, donc cela dépend de la taille de l'immeuble).

- Pour les quittances de loyer, il faut les réclamer en LRAR si rien ne bouge. Il faudra ensuite saisir la justice si vous en avez réellement besoin.

- Pour le trop perçu CAF, j'avoue ne pas comprendre exactement le problème. Si la CAF donne trop au bailleur, il faudrait peut-être l'en avertir ?