



Dans quel cas un bail peut il etre consideré comme nul?

Par **matt60**, le **05/04/2009** à **15:11**

Bonjour,
je voulais savoir dans quelles conditions puis je rendre mon bail nul sachant qu'a ce jour aucun etat des lieux d'entrée n'a été effectué je n'ai jamais eu ni de dpe ni ernt de plus l'appartement n'est pas en etat d'etre loué puis je faire venir un expert au frais du proprietaire?? est il normal de n'avoir aucune visibilité sur mon compteur d'electricité et de gaz chez moi je vous remercie d'avance pour vos reponses

Par **Solaris**, le **05/04/2009** à **23:06**

Excusez moi mais qu'est ce que DPE et ERNT?

Si vous êtes rentré dans les lieux et que vous n'avez pas fait d'état des lieux et de bail, vous êtes de plein droit soumis à la loi du 06 Juillet 1989 et les lieux étaient réputés en parfait état.

Si vous souhaitez engager une procédure contre votre propriétaire, il convient de mandater un huissier de justice (qu'il conviendra de régler) et dans le cadre de votre procédure vous demanderez à être remboursé des frais d'huissier.

Par **matt60**, le **06/04/2009** à **00:00**

merci Solaris d'avoir donné suite a ma question.

DPE: diagnostic de performance énergétique

ERNT: état des risques naturels et technologiques

en quoi consiste la loi du 06 juillet 1989?

un bail a ete signé sans etat des lieux. Mon bail est il valable???

Par **Solaris**, le **06/04/2009** à **11:41**

Article 3 de la loi de 1989: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.

DONC NON ce n'est pas un motif d'annulation car le DPE doit seulement être mis à disposition. et le ERNT n'est demandé que si vous êtes dans une zone à risque.

Par **matt60**, le **06/04/2009** à **19:07**

une fois encore merci solaris

Parcontre je viens de voir que mon exemplaire de bail n'etait pas signé ni par mon bailleur ni par mon caution

Cela change t'il quelque chose a sa valeur?