



Logement vétuste = facture edf explose

Par **katoche27**, le **18/09/2011 à 18:05**

Bonjour,

Mon logement: duplex de 50m²
Ma facture 2010 EDF: 1600 Euros

Après avoir effectué X démarches auprès d' EDF il s'avère qu'il n'y a aucun dysfonctionnement de mon compteur ni au point de vue de mes relevés.
Au final j'ai simplement eu le droit à la visite d' un technicien EDF et à un histogramme estimant ma consommation: 687 Euros de chauffage.

Je me suis donc retourné vers mon propriétaire, n' ayant pas eu connaissance du diagnostic de performance énergétique du logement (je suis locataire depuis le 1er Juin 2010 et j'ignorais jusqu'à ce jour cette obligation).

"Un arrêté datant du 3 mai 2007 prévoit désormais, et ce à compter du 1er juillet 2007, que les propriétaires bailleurs devront fournir à leur locataire un diagnostic de performance énergétique qui devra être annexé au bail lors de sa signature "

"En cas de non respect par le bailleur des obligations susvisées, les sanctions sont variables :
- résiliation du bail ou diminution du loyer"

J'ai eu gain de cause en obtenant une diminution du loyer, non sans mal. Et ça malgré la facture et l'histogramme de l'estimation EDF, mon propriétaire était persuadé de ma mauvaise foi.

Il a donc décidé m'envoyer un électricien pour constater.

Résultat, il s'avéra que cet électricien est un spécialisé dans les diagnostic de performance

énergétique.

Lors de la visite de celui ci en présence de mon propriétaire, il a pu constater:

- le manque d'isolation sur toute la tuyauterie du chauffe eau
- l'isolation quasi nulle de la porte du vide sanitaire (pièce froide privée d'isolation)
- un trou béant dans le système de la VMC
- prises électriques non isolées (constatations effectuées après démontage)
- le manque d'isolation de l'ensemble des parties vitrées
- et pour finir (cerise sur le gâteau) un trou de 1.5m sur 2cm donnant vers l'extérieur au dessus d'une baie vitrée caché derrière une poutre...

Réponse du propriétaire:

- vous êtes le premier à vous plaindre
- l'isolation est correcte
- d'après lui j' ai sur-consommé avec cause de mon matériel électroménager

A savoir:

- je chauffe à 19°
- l'ensemble de l'électroménager est neuf (acheté en mai 2010 - catégorie A voire B)
- présence de 4 chauffages (de type grille pain)
- environ 12 m² de surface vitrée

Quels sont mes droits?

Quelles sont les obligations de mon propriétaire?

Puis je me faire indemniser?

...

Merci de votre aide, de vos conseils

Par **mimi493**, le **18/09/2011 à 18:52**

Déjà, la loi ne prévoit pas comme sanction la résiliation du bail ou de diminution du loyer en cas d'absence de DPE, en fait la loi ne prévoit aucune sanction mais prévoit que le DPE n'est qu'indicatif et que le locataire ne peut s'en prévaloir (Article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)

J'espère que la baisse de loyer a fait l'objet d'un avenant au bail signé par le bailleur et dont vous avez copie.

Pour l'instant, il n'y a pas de jurisprudence solide sur ce point donc impossible de savoir ce que va décider un juge en cas d'absence de DPE

[citation]- le manque d'isolation sur toute la tuyauterie du chauffe eau
- l'isolation quasi nulle de la porte du vide sanitaire (pièce froide privée d'isolation)
- le manque d'isolation de l'ensemble des parties vitrées[/citation]

Le bailleur n'a aucune obligation d'isoler son logement donc tout ce qui concerne l'isolation, vous ne pouvez rien exiger.

[citation]- et pour finir (cerise sur le gâteau) un trou de 1.5m sur 2cm donnant vers l'extérieur au dessus d'une baie vitrée caché derrière une poutre...

- un trou béant dans le système de la VMC[/citation]

Par contre, il doit le clos, donc ça vous pouvez exiger les réparations.

[citation]- prises électriques non isolées (constatations effectuées après démontage)[/citation]
c'est à dire ?

Par **katoche27**, le **18/09/2011 à 20:10**

Merci de votre réponse.

- prises électriques non isolées (constatations effectuées après démontage)

-> l'électricien a constaté le manque de laine de verre dans le mur au niveau des prises en tout cas. Pour lui cela provoque une grande déperdition calorifique dans les murs.

Par **mimi493**, le **18/09/2011 à 20:14**

ça n'a donc rien à voir avec les prises, vous parlez de l'isolation par l'intérieur des murs qui n'est en rien une obligation.

Par **katoche27**, le **18/09/2011 à 20:30**

Merci