



Reduction du bail pour absence de dpe

Par **lulumarie85**, le **19/09/2010** à **08:35**

Bonjour,

Est il possible de réduire un préavis de départ (obligation des 3 mois) si le propriétaire n'a pas remis de DPE (diagnostic énergétique) lors de la signature du bail?

Par **fabienne034**, le **19/09/2010** à **08:41**

non

vous avez juste droit à une baisse de loyers

pour tout savoir sue la bail d'habitation:

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **lulumarie85**, le **19/09/2010** à **09:05**

Celà me parait étonnant, car la remise du DPE par le propriétaire est obligatoire depuis juillet 2007 pour les locations. Beaucoup d'agents immobiliers m'ont affirmé que cette absence donnait droit à une résiliation anticipée de bail.

Article trouvé sur le net:

"Comme en cas de vente, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. Le locataire ne peut se prévaloir des informations qu'il contient à l'encontre du

propriétaire bailleur. Toutefois, le droit commun s'applique. S'il lui apparaît que le bailleur a délibérément occulté les conclusions défavorables d'un DPE, le locataire a la possibilité de demander la résiliation du bail ou/et des dommages et intérêts pour le préjudice subi"

De plus, même si j'apprécie votre réponse rapide, je ne vois pas le rapport avec une éventuelle réduction de loyer! Merci quand même pour votre réponse, en espérant avoir d'autres infos.

Par **aliren27**, le **19/09/2010 à 09:27**

bonjour,

[citation]le locataire a la possibilité de demander la résiliation du bail ou/et des dommages et intérêts pour le préjudice subi" [/citation]

Il est possible de résilier le bail, mais pas de réduire le préavis qui reste de 3 mois.

Cordialement

Par **lulumarie85**, le **19/09/2010 à 09:32**

Merci pour votre réponse, mais quel est la différence entre une résiliation de bail et une réduction de préavis? Question surement bête pour le néophyte que je suis, mais si la résiliation du bail est possible, y a t'il besoin d'un préavis?

Merci

Par **mimi493**, le **19/09/2010 à 14:55**

La différence c'est qu'il faut passer par un juge pour faire constater que l'absence de DPE constitue un préjudice entraînant la résiliation du bail (qu'ayant connaissance du DPE, il n'aurait pas loué ce logement) et des dommages et intérêts.

La loi ne prévoit aucune sanction en cas d'absence de DPE. Le locataire doit l'exiger du bailleur d'abord. Si le bailleur refuse ou que le DPE est tel que le locataire peut prouver qu'il n'aurait pas loué dans ces conditions, qu'il peut aller en justice. Actuellement, on ne connaît pas de jurisprudence sur le sujet donc bien malin celui qui pourra prévoir l'issue d'une telle procédure (bail entaché de nullité ou au contraire condamnation du requérant pour procédure abusive).

Dans tous les cas, ça ne donne droit ni au préavis réduit, ni à des indemnités non décidées par jugement.

Par **illusoire17**, le **05/03/2011 à 18:19**

bonjour lulumarie85

j'ai la même question que toi pour laquelle je désespère d'avoir une réponse claire, nette et précise

pourtant quand tu écoutes les agents immobiliers c'est OUI on peut réduire ce préavis de départ en raison de l'absence d'un DPE remis lors de l'entrée dans la location (si location prise avant 1er juillet 2007)

mais je n'ai aucun texte à ce sujet et je rame, je rame

en plus j'ai trouvé une nouvelle location au 1er avril et j'envoie ma lettre de résiliation de bail ce lundi 07 mars.

j'aurais aimé y joindre un texte pour justifier mon préavis que je réduis et que je mène jusqu'au 10 avril car cela va être une GUERRE sans nom avec les proprios à ce sujet qui vont évidemment vouloir avoir une preuve....

si tu trouves tu me tiens au courant et vice versa !!!!
merci

Par **mimi493**, le **05/03/2011 à 22:43**

Vous ne trouvez aucune loi car aucune loi existe sur le sujet.

Votre préavis débutera quand le bailleur aura votre congé (date sur l'AR), il sera de 3 mois si vous n'avez pas un motif tel que la loi le prévoit pour bénéficier du préavis réduit

Par **nicole78**, le **05/11/2012 à 18:14**

ne peut on pas réduire un préavis lorsque la vie dans le logement est intenable du fait de voisins bruyant (y compris la nuit) après des plaintes formulées tant auprès du propriétaire que de la police (pas de DPE non plus dans ce cas de figure. Pas de compteur individuel électrique ou eau, pas d'alerte fumée ou incendie de poser - pS le proprio POUR l'électricité a demandé pour un studio la somme de 1000 euros pour l'année 2011.... sans aucun justificatif. Merci si l'on peut nous répondre car il n'y a pas eu de préavis officiel de donner simplement confirmation par recommandé de l'arrangement pris avec le proprio pour un départ dès que le locataire aura trouvé un nouveau logement mais actuellement il semble revenir sur cet arrangement...

Merci pour la ra ou les réponses et suite à donner car l'état des lieux doit se faire la semaine prochaine.

Par **cocotte1003**, le **05/11/2012 à 19:48**

Bonjour, le compteur d'eau individuel n'est pas une obligation pas plus que les détecteurs de

fumée. Si vous avez un bail non meublé, le compteur d'électricité doit être posé par le bailleur car il n'a pas le droit de revendre de l'électricité sauf pour les parties communes. Pour les baux en meublé, là, la revente est possible donc pas d'obligation de compteur individuel. Pour le DPE, il vous faut saisir la justice pour obtenir quelque chose (soit un dédommagement, soit un préavis réduit soit...) pour l'instant il n'y a pas de sanction de prévu dans la loi si vous n'avez pas eu le DPE, le mieux est d'en faire la demande par LRAR au bailleur. Vous avez la possibilité de prendre contact avec l'ADIL de votre secteur, ils vous renseigneront sur vos droits, cordialement

Par **tikky**, le **04/01/2015 à 08:50**

quel préavis quand on a ni état des lieux ni dpe pour un meublé? merci

Par **moisse**, le **04/01/2015 à 09:14**

Bonjour à vous aussi,
Lire le bail c'est écrit dessus.
De rien.

Par **tikky**, le **04/01/2015 à 09:19**

désolée bonjour je voulais juste savoir le délai de préavis quand on a ni état des lieux entrant ni dpe? et pour une amie qui ne peut pas payer sa caution d'une traite dans son nouveau logement que peut-elle faire? merci

Par **moisse**, le **04/01/2015 à 09:35**

Bis repetita: lire le bail.
On ne verse jamais une caution, mais un dépôt de garantie.
La caution c'est la personne qui s'engage envers le bailleur en cas de défaillance du locataire à payer charges et loyers.
L'absence d'état des lieux signifie simplement qu'elle a reçu un bien en PARFAIT ETAT.
Si cette amie n'est pas en mesure de verser le montant du dépôt de garantie, il est étonnant qu'elle ait pu obtenir les clefs.
Elle peut se préparer à quitter les lieux, il est probable que le bailleur ne va pas en rester là, c'est une annonce de loyers impayés rapidement.

Par **tikky**, le **04/01/2015 à 09:59**

re non elle a pas les clefs seulement le 15 janvier mais son bail est signé

Par **Neptune**, le **12/05/2017 à 13:57**

Bonjour, j'ai loué un appartement en 2015, dans une maison, la propriétaire n'a pas fait de DPE, d'ailleurs je ne savais même pas ce que c'était. Je me suis ruinée en chauffage tout l'hiver, à cause de la porte d'entrée qui est voilée du côté gauche. Dernièrement avec les grosses pluies, l'humidité est rentrée dans ma chambre, dégageant, une très mauvaise odeur, qui s'est imprégnée dans toute la literie et les habits. Puis-je me retourner contre la propriétaire ?

Par **cocotte1003**, le **12/05/2017 à 17:52**

Bonjour, vous faites une Liar à votre bailleur pour lui demander de remédier au problème d'humidité et vous listez bien les conséquences. Si vous n'avez rien qui bouge, vous pouvez voir avec le service d'hygiène, adresse en mairie, pour envisager de mettre le bien en insalubrité, cordialement

Par **Neptune**, le **12/05/2017 à 18:27**

Merci pour votre réponse.

Par **kamellou**, le **09/05/2018 à 11:17**

Bonjour, je loue un appart de 50 M2 je paye 170 euro d'eau, de courant et charge menagere (ordure), j'ai pas de compteur d'eau, pas de compteur électrique, pas de DPE, c'est le proprio qui me facture tous mais j'ai aucune preuve sauf le papier qui me fait 500 de loyer et 170 de charge c'est normal on est 2, chauffage électrique

Par **kamellou**, le **09/05/2018 à 11:19**

merci pour toutes vos infos qui pourront m'aider

Par **morobar**, le **09/05/2018 à 11:31**

Bonjour,
Pour commencer vous auriez dû ouvrir votre propre fil de discussion.

Il faut préciser s'il s'agit d'un logement meublé ou vide.

Par **kamellou**, le **09/05/2018 à 11:51**

Bonjour, dsl je viens à peine de découvrir le site, le logement est vide et la proprio ne veut pas me donner les factures d'edf ou d'eau, elle m'a répondu qu'elle divise la facture en 3 y a un studio de 35m2 mon voisin(cottorep) paye comme moi et la prorio 100 m2 c'est un grande maison, merci et encore merci de votre aide (ou j'ouvre le fil de discussion) ... elle me facture aussi wiffi et divers service ça veux dire quoi

Par **Lag0**, le **09/05/2018 à 14:18**

Bonjour,
S'il s'agit bien d'un logement loué vide, votre bailleur est dans l'illégalité. En effet, en location vide, contrairement au meublé, les charges forfaitaires sont interdites, seul le régime des charges réelles est possible.
Or, dans ce cas, le bailleur doit justifier toutes les charges demandées et il ne peut pas vous facturer l'électricité...

Par **kamellou**, le **09/05/2018 à 15:04**

Merci Mr lagO, donc c'est ce que je pense, elle est en train de nous voler, ils vivent à 5 et nous on est 2, donc je me fait escroquer depuis un ans que dois-je faire, car là j'ai la colère et je doit payer demain loyer et charge et merci à tous de nous aider nous et nos petit cerveau car on paye et on dit rien meme si elle veut pas donner les factures, et le wiffi ça se facture aussi c'est quoi, prestation de service en bref voilà son papier EAU 34.83 euro EDF 78.50 APRES (Odure méngere internet orange prestation de service 57 euro le tous sur une feuille avec un coup de tampon

Par **Lag0**, le **10/05/2018 à 10:53**

Si vous n'avez pas peur du conflit, vous êtes en droit de demander le remboursement des charges versées les 3 dernières années qui n'ont pas été justifiées...
Et à l'avenir, vous n'avez aucune obligation de payer pour l'électricité. Vous n'avez à payer que les charges autorisées (eau, TEOM) à condition qu'elles soient justifiées.

Par **kamellou**, le **10/05/2018 à 12:03**

Bonjour,non j'ai pas peur, je vais porter plainte. MERCI BCP BCP. Bonne journée à vous.

Par **Lag0**, le **10/05/2018** à **12:07**

Il ne s'agit pas de porter plainte (il n'y a pas d'infraction pénale caractérisée).

Votre affaire relève du civil.

Donc tentative de règlement amiable (mise en demeure) et sans effet, saisie du tribunal d'instance...