



DPE, électricité, élagage

Par Piganeste

Bonjour,

Je suis locataire d'une maison depuis presque 10 ans, à cette époque personne ne parlait du DPE je n'ai donc jamais eu ce document en ma possession.

J'ai dû faire installer 2 climats réversibles car la chaleur intenable l'été et l'hiver le logement descendait jusqu'à 15° (par chauffage hors cheminée) en plus j'ai racheté la cheminée que l'ancien locataire avait installée.

Électricité pas aux normes certaines prises n'ont pas la terre...

Par contre tous les ans mon propriétaire augmente mon loyer selon l'indice en vigueur.

Quels sont mes droits dans tous ces domaines : DPE, Électricité... et est-il dans son droit concernant l'augmentation?

D'autre part, j'ai dans mon jardin 5 énormes pins parasol qui n'ont jamais été entretenus

Est-ce que ces travaux d'élagage sont à ma charge??

Merci pour votre retour

Par yapasdequoi

Bonjour,

Même si vous aviez eu un DPE, il serait périmé ou non conforme aux nouvelles règles de calcul.

Il n'y a pas d'obligation de fournir un DPE en cours de bail, donc ne perdez pas votre temps.

Vous avez installé des équipements de chauffage/climatisation sans autorisation du bailleur. Selon l'article 7 de la loi n°89-462,

"à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local."

Il est important de le savoir pour éviter une mauvaise surprise lors de votre départ et de bien entretenir ces équipements d'ici là.

Concernant l'électricité "pas aux normes" rien n'oblige le bailleur de mettre aux normes... D'autant plus qu'elles changent régulièrement. Depuis 2016, un diagnostic doit être fourni à la signature du bail si l'installation a plus de 15 ans. Mais là encore aucune obligation de le fournir en cours de bail.

Concernant la révision annuelle, elle est légale si prévue au bail et calculée sur la base de la variation de l'IRL.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

Vous pouvez éventuellement contester l'augmentation en invoquant un DPE F ou G, mais uniquement à compter du renouvellement du bail.

Quelle est la date de renouvellement de votre bail ?

L'élagage est une charge locative selon le Décret n°87-712. Mais pourquoi voulez-vous tailler ces arbres ? Sauf s'ils présentent un danger ou une gêne pour le voisinage, on n'y touche pas.

Attention cependant aux racines qui peuvent endommager les réseaux souterrains....

Par janus2

Je suis locataire d'une maison depuis presque 10 ans, à cette époque personne ne parlait du DPE je n'ai donc jamais eu ce document en ma possession.

Bonjour,

Je suis étonné de lire cela puisque le DPE est obligatoire pour les locations depuis 2007 (1er juillet), soit depuis 16 ans, donc bien plus de 10 ans !

Par yapasdequoi

On n'en parle vraiment dans la presse que depuis 2 ou 3 ans. Le DPE de l'époque serait de toute façon périmé.

Par janus2

On n'en parle vraiment dans la presse que depuis 2 ou 3 ans. Le DPE de l'époque serait de toute façon périmé.

Certes, mais le DPE est bien obligatoire à la signature du bail depuis 2007. Donc il aurait du être fourni à Piganeste à la signature de son bail il y a 10 ans.

Par yapasdequoi

Exact. Mais sans impact sur la situation à ce jour.