



Question sur le DPE et installation électrique

Par Valito

Bonjour,

J'ai une question concernant le logement où je vis actuellement, sur les pièces justificatives le rapport du DPE sort une classe D, nous constatons avec stupéfaction que nous consommons énormément plus que ce qui est indiqué par cette fameuse note.

Nous sommes avec un thermostat réglé à 18 degrés en journée et 16 la nuit et nous avons consommé 184 euros sur le mois de novembre (gaz utilisé uniquement pour le chauffage, pas de cuissons ou autre)

Des dérives existent pour ce type de notation ? Est-ce qu'il est possible de demander un nouveau diagnostic ?

À l'heure actuelle nous nous retrouvons sur le mois dernier avec une facture gaz/électricité de 300 euros.

Je constate sur le rapport d'expertise par exemple :

- Chaque mur a été construit / rénové après 2021 or chaque mur est en isolation inconnu (mur en brique d'épaisseur 28 centimètres)
- La toiture n'es pas isolé (l'isolant est toujours en rouleau dans le grenier non posé) mais sort à priori isolé sur le rapport
- Toutes les portes et fenêtres de l'habitation ressortent avec une non présence de joints d'étanchéité (sans compter une fenêtre en bois avec simple vitrage)
- Aucune isolation au sol

Je ne comprends pas une tel note alors que clairement sur les sites d'estimation avec les éléments à ma disposition la maison sort en classe G

Il y'a aussi un rapport d'expertise avec de nombreuses anomalies électriques :

- Appareil général de commande et protection et de son accessibilité
- Dispositif de protection différentiel
- Dispositif de protecteur contre les surintensités (courant assigné de l'interrupteur différentiel place en aval du disjoncteur non adapté)
- Materieles électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension (enveloppe manquants ou détériorée)

Avons-nous des recours possible que ce soit pour partir vite de la maison ou bien de faire faire des travaux d'isolation aux propriétaires ? Ou autres possibilités si il y'a ?

Merci pour le temps accordé à la lecture de mon texte.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous pouvez toujours demander au bailleur par courrier RAR de refaire le DPE s'il est périmé (est-ce le cas ?), d'améliorer l'isolation, de mettre en sécurité l'installation électrique... Mais sauf si le logement n'est pas décent, il pourra ignorer vos demandes.

Lire ici :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[ur]

Par Valito

Bonjour,

Le diagnostic a été réalisé en mai donc toujours valide officiellement.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Donc il est valide et il ne sert à rien de le contester.
Prenez un logement mieux classé.

Par AGeorges

Bonjour Valito,

N'écoutez pas les mauvaises sirènes.

La technique consiste à faire faire un DPE par vos soins. Cela devrait vous coûter une centaine d'euros.
Parce qu'effectivement, un DPE avec une note D pour un appartement qui serait à peine (!) en G d'après votre description, ça sent un peu la magouille.

C'est tout à fait possible et recommandé.

Si le résultat est à peu près le même (vous présenterez vos factures de consommation, etc), vous aurez dépensé de l'argent pour rien, mais au moins vous saurez.

Si le résultat est conforme à ce que vous pensez, alors cela vous donnera le moyen d'agir auprès de votre bailleur.

Le problème avec les diagnostics obligatoires, c'est qu'il y a, pour un bailleur, de l'argent en cause. Il est donc difficile de dire que 100% des professionnels, réputés "qualifiés" seront toujours honnêtes ou jamais tentés d'améliorer un peu le résultat pour un bon "client". Il vaut mieux vérifier quand la logique ne semble pas respectée.
Ce qui semble être votre cas.

C'est un AVIS.

Par yapasdequoi

L'art de dépenser de l'argent en pure perte.

Parce qu'avec un nouveau DPE (qui d'ailleurs ne s'appuie plus sur les dépenses d'énergie mais sur les caractéristiques techniques du logement) que fera le locataire ?

Bah rien !

Au mieux il évitera une augmentation du loyer, c'est maigre.

Le plaisir de me contredire ne doit pas donner de faux espoirs, c'est malsain.

Par AGeorges

Le plaisir de me contredire ne doit pas donner de faux espoirs, c'est malsain.

Madame "centre du monde" ne devrait pas juger les autres d'après elle-même.

Le principe est de guider le poseur de question vers des solutions possibles, pas vers une impasse.

@Valito

Les propriétaires-bailleurs peuvent bénéficier de diverses aides pour améliorer la qualité thermique de leur bien. Encore faut-il qu'ils n'essayent pas d'en faire le minimum en trichant avec le DPE. Les requins doivent rester en mer.

Une étude financière de ce qu'un certain type de logement devrait consommer (vous avez l'information) vous permet d'estimer ce qu'une pression sur le bailleur pourrait vous faire économiser. Le coût du DPE que vous feriez faire serait à mettre dans la balance.

Selon la situation, une action judiciaire pourrait aller jusqu'à vous accorder des dommages et intérêts pour le mensonge du faux DPE et les frais associés ...

Il est utile d'y réfléchir, au moins ...

Par yapasdequoi

Le DPE n'est pas la baguette magique que seuls les naïfs imaginent.

Le locataire n'a strictement rien à gagner à jouer les justiciers pourfendeurs de diagnostiqueurs filous et de bailleurs abusifs.

Il est libre cependant de dépenser son argent ou même de le jeter par les fenêtres.

Le seul recours à ce jour (et gratuit à part le coût du courrier RAR) se base sur les critères de décence.

Si certains critères ne sont pas atteints, il a des moyens de pression exposés dans le lien que j'ai fourni ci avant.

Sur ce je retourne voir mon poney. Il est poli, lui au moins.

Par janus2

J'ai une question concernant le logement où je vis actuellement, sur les pièces justificatives le rapport du DPE sort une classe D, nous constatons avec stupéfaction que nous consommons énormément plus que ce qui est indiqué par cette fameuse note.

Nous sommes avec un thermostat réglé à 18 degrés en journée et 16 la nuit et nous avons consommé 184 euros sur le mois de novembre (gaz utilisé uniquement pour le chauffage, pas de cuissons ou autre)

Bonjour,

Quel type de logement ? Parce que 184? de gaz pour un mois ne me paraît pas énorme.

Personnellement, avec une maison individuelle de 100m2, elle aussi classée D, je consomme plus que cela sur les mois "froids" (environ 250? par mois de novembre à février).

Par Henriri

Hello !

Valito le rapport de DPE que votre bailleur vous a remis contient peut-être des données suspectes* (vous pouvez toujours en questionner son auteur), mais le classement DPE d'un logement ne fait que donner une évaluation de référence de la consommation énergétique annuelle en kWh/m2 qui n'est pas un plafond protégeant l'occupant (il n'est pas opposable** au propriétaire par le locataire sur ce point).

* questionnez votre ADIL locale pour voir s'il est possible de les contester.

** vérifiez toutefois qu'il a été produit par un diagnostiqueur certifié à sa date.

Il faudra pointer votre consommation annuelle (en kWh/m2 et non en ?) et la ramener aux m2 du logement.

A+

Par Jsztg

Bonsoir,

Pour commencer, avez-vous vérifié la validité du DPE sur le site de l'ADEME ? Vous trouverez normalement le numéro à renseigner en haut à droite de la première page du rapport.

Si celui-ci est valide, il va être dur de contester sa validité sans faire réaliser un second DPE par vos soins (à votre

charge).

Si le logement à une consommation supérieure à 450 kWh/m²/an alors vous pourrez demander à votre bailleur de réaliser des travaux de rénovation énergétique en LRAR, il aura deux mois pour vous répondre. Si il refuse, vous pourrez alors saisir la Caisse des Dépôts et Consignation afin de faire geler les loyers jusqu'à ce que les travaux soient réalisés.

Dans le cas inverse, si il est classé F ou G mais que sa consommation ne dépasse le seuil énoncé ci-dessus, la seule chose que vous pourrez obtenir est d'esquiver l'augmentation annuelle...

A savoir que nous subissons tous de fortes hausses des prix de nos consommations mais le bailleur n'en est pas forcément le responsable, à bon entendeur.

Bon courage

Par janus2

Si le logement à une consommation supérieure à 450 kWh/m²/an alors vous pourrez demander à votre bailleur de réaliser des travaux de rénovation énergétique en LRAR, il aura deux mois pour vous répondre. Si il refuse, vous pourrez alors saisir la Caisse des Dépôts et Consignation afin de faire geler les loyers jusqu'à ce que les travaux soient réalisés.

Bonjour,

A priori, le critère de décence des 450 kWh/m²/an d'énergie finale ne concerne que la mise en location et non les baux en cours (dixit le ministre en charge du logement, Olivier Klein).

Par Jszgt

@janus2 au temps pour moi, merci d'avoir corrigé l'info

Cependant, si il est avéré que le logement a bien une conso supérieure à 450 kWh/m²/an et que dans le cas précis, le bail a été signé après la mise en application du décret (le DPE datant de mai, j'imagine que son entrée dans les lieux a été réalisée au plus tôt en mai), qu'en est-il ? Juste de la curiosité personnelle

Cordialement,

Par yapasdequoi

Ce n'est pas la consommation réelle qu'il faut prendre en compte : elle varie énormément selon les modes de vie... C'est une consommation théorique calculée par le logiciel du diagnostiqueur. 450 c'est G, ici il est classé D soit entre 180 et 250.