



Bail signé avec DPE périmé.

Par Gatz

Bonjour,

Nous sommes locataires d'un appartement depuis le 31/08/2021. Récemment nous avons remarqués que le DPE de notre logement était périmé depuis le 21/06/2021 soit avant la signature de notre bail. Nous avons mis fin au bail, le préavis se termine le 17/06/2023 car nous avons eu beaucoup de soucis dans ce logement. Nous avons eu un logement sale à la remise des clés (signaler sur l'état des lieux d'entrée), de l'humidité avec de la moisissure, j'avais fait intervenir un expert. Des aérateurs ont été mis mais mal placés. J'ai fait revenir un expert car l'humidité et la moisissure était toujours présente. Les experts de nos deux parties sont venus et ont constatés que des travaux devaient être faits. Le propriétaire n'a jamais effectué et les travaux car n'a sûrement pas les moyens. Nous avons eu une augmentation du loyer à la date anniversaire du bail, comme stipulé dans le contrat. Mais cette augmentation a eu lieu avant la loi d'Aout 2022 et le DPE étant périmé, rien ne nous prouve que le DPE est encore D. Il peut très bien être en F ou G. Enfin nous devons verser nos loyers aux impôts car le bailleur est sous le coup d'une SATD. Nous avons un dossier avec photos, visites des experts et échanges de mails avec l'agence. Ma question, est ce que nous pouvons demander des dommages et intérêts auprès de notre bailleur ou de l'agence immo? En effet nous ne sommes pas du métier et je pense qu'il aurait été du devoir de notre bailleur ou de l'agence, de fournir un DPE valide. Je pense que nous avons subi une escroquerie, perte financière que ce soit en chauffage, meuble et santé (dû à la moisissure). En vous remerciant pour votre lecture et vos réponses. Mathieu

Par AGeorges

Bonsoir Mathieu,

est ce que nous pouvons demander des dommages et intérêts auprès de notre bailleur ou de l'agence immo?

La mauvaise nouvelle :

Seul un tribunal peut vous accorder des dommages et intérêts.

Vous devez donc assigner votre bailleur et/ou l'agence, et ce sera à vous de tout démontrer, quel préjudice et quelle valorisation financière. La procédure durera probablement fort longtemps, et vous devrez au moins financer une partie des coûts au début, sans garantie de gagner.

La bonne nouvelle :

Vous avez probablement une assurance habitation qui inclut une certaine assistance juridique (gratuite donc).

Si vous souhaitez vraiment aller plus loin, montez un petit dossier sur les lacunes de votre bail et sur les "dommages" que vous avez subis. Contactez-les et demandez leur avis. Certaines voies juridiques sont possibles lors d'abus manifestes et pas trop onéreuses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous n'avez pas eu le DPE valide lors de la signature de votre bail. C'était le cas encore de la majorité des locations en 2021...

Lorsque la loi est parue en aout 2022, votre révision avait déjà eu lieu, donc vous ne pouviez pas la contester. Vous auriez pu la contester en aout 2023, mais vous serez parti.

Pour ce qui concerne l'obligation de travaux, il ne fallait pas lâcher l'affaire et éventuellement faire constater l'insalubrité pour obliger le bailleur à faire les travaux nécessaires et même pouvoir suspendre les loyers en attendant. Quelle démarche avez-vous fait après ces expertises ? signalement à la mairie ? à la préfecture ? mise en demeure au bailleur ?

Il est bien tard pour obtenir une indemnisation. Mais si vous trouvez un avocat (ou via votre assistance juridique) pourquoi pas ...

Par Gatz

Bonjour,

Merci pour vos messages. Je ne possède qu'une assistance juridique et pas de protection qui pourrait couvrir les éventuels frais de justice. Je vais me renseigner au près de la mairie pour avoir un avis au près d'un avocat conseil (je crois que c'est le nom). Concernant le DPE pourquoi le tous les DPE étaient périmés en 2021? Je ne savais pas que celà concernait beaucoup de logement, néanmoins le bailleur n'a t-il pas l'obligation de présenter un DPE valide au moment de la signature du bail? Pour la révision des loyers la loi date du 22 août 2022 et notre augmentation de loyer à eu lieu le 31/08/2022. Vous pensez du coup qu'ils étaient quand même dans leur droit? Pour ce qui est des travaux, nous avons attendu la réponse du propriétaire après la dernière expertise, mais depuis la demande il n'y a pas eu de nouvelles et nous avons donc décidé de quitter le logement rapidement. Surtout que nous avons reçu la SATD, donc nous en avons conclus que les travaux ne seraient jamais effectués. Par contre je ne savais que l'on pouvait saisir la mairie ou préfecture pour logement insalubre.

Par yapasdequoi

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Voici une page utile pour l'avenir mais on espère que vous penserez à exiger le DPE (parce que si vous ne le demandez pas et prenez quand même le logement... que dire ?)

EDIT : Pour l'augmentation il n'était pas possible de contester avant le renouvellement du bail soit 2024.

Vous verrez avec l'avocat. Mais pour engager une procédure, sachez que si vous espérez gagner plus de 5000 euros ça vaut la peine, sinon laissez tomber...

Par janus2

Pour la révision des loyers la loi date du 22 août 2022 et notre augmentation de loyer à eu lieu le 31/08/2022. Vous pensez du coup qu'ils étaient quand même dans leur droit?

Bonjour,

L'interdiction d'augmentation des loyers pour les logements classés F ou G ne s'applique pas à tous dès le 24 aout 2022. Pour les baux en cours, cette interdiction ne commence qu'après la première reconduction. Votre bail datant du 31 aout 2021, vous n'auriez été concerné qu'à partir du 31 aout 2024.

Par yapasdequoi

Merci janus2 pour cette précision importante. Je modifie ma réponse précédente incorrecte...

Je complète par la citation de la note figurant à l'article 17-1 de la loi de 89 :

"Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi."

@Gatz

Etant dans un bail de location vide, d'une durée de 3 ans, vous n'êtes pas concerné par ce blocage avant le renouvellement au 31/08/2024. Et comme vous partez ...