



## Bail de location non conforme

-----  
Par Markerit

Bonjour,

Je suis en "conflit" avec mon bailleur suite à plusieurs événements.

Notre bail de location vide d'août 2024 comportent 2 mentions problématiques:

- Montant du dépôt de garantie correspond à 2 mois de loyers. (location vide)
- Niveau de performance énergétique du logement : B

Cependant il avait "oublié" le jour de la signature d'apporter les documents du DPE.

Le logement présente de nombreux problèmes découverts au fil du temps (fenêtre ne se verrouille pas bien, pas de ventilation fonctionnelle, murs et sols de la moitié du logement sans aucune isolation, chauffe-eau dans une pièce adjacente sans porte donc à température externe et rongé par la rouille...)

Hors après nombreuses discussions et appels, nous avons finalement découvert qu'aucun DPE n'avait été effectué pour le logement. Suite à un recommandé de notre part il a fait faire un diagnostic en février (l'expert m'a montré le résultat, performance E). Cependant même suite à cette expertise il ne nous remet pas le DPE.

Il est d'une mauvaise foi manifeste et après échos d'anciens locataires, il aurait la fâcheuse tendance à tout faire pour ne pas rembourser les dépôts de garantie.

Etant donné qu'il est impossible de discuter avec le bailleur que puis-je faire ? Que puis-je réclamer ? Nous envisageons de déménager dès que possible mais voudrions faire valoir nos droits suite à ce que nous considérons comme une tromperie.

Merci pour vos conseils éclairés, cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La tromperie mais aussi une ignorance/négligence de votre part.

C'est lors de la signature du bail que vous pouvez EXIGER le DPE. Vous ne l'avez pas exigé, vous avez signé le bail malgré ça.

Egalement lors de la signature du bail vous deviez refuser de verser 2 mois de loyer pour le dépôt de garantie. Mais vous avez payé la somme malgré ça.

Ensuite "faire valoir vos droits" a posteriori est plus compliqué.

Pour le DPE, qu'il soit E ne vous donne pas de droit supplémentaire que si B. Vous pouvez demander le document, mais la loi n'impose pas au bailleur de le fournir en cours de bail.

Vous pouvez demander par courrier RAR le remboursement du DG perçu en trop.

Vous pouvez également déduire ce trop perçu du prochain loyer, puis vous ferez les comptes après votre départ du logement.

-----  
Par Markerit

Bonjour Yapasdequoi, merci pour votre réponse !

Négligence sûrement mais quand les locations sont très compliquées à obtenir et que vous avez 10 personnes qui attendent derrière pour visiter le même logement, il est plus facile d'être pris de court.

Vous ne l'avez pas exigé, vous avez signé le bail malgré ça.

Donc si nous n'avons pas exigé/obtenu le DPE à la signature, il est en droit de nous louer un logement sans DPE ? Et d'avoir volontairement menti sur le bail ? Tampi c'est de notre faute c'est cela ?

Vous pouvez également déduire ce trop perçu du prochain loyer, puis vous ferez les comptes après votre départ du logement.

Peut on nous même décider de ne pas payer un mois de loyer car il y a eu un trop perçu sur le dépôt de garantie ? Ne risque t'on pas des poursuites, être considéré comme un impayé ?

-----  
Par yapasdequoi

Donc si nous n'avons pas exigé/obtenu le DPE à la signature, il est en droit de nous louer un logement sans DPE ? Et d'avoir volontairement menti sur le bail ? Tampi c'est de notre faute c'est cela ?

Bah oui.

Surtout que B ou E ça ne change rien pour vous.

Peut on nous même décider de ne pas payer un mois de loyer car il y a eu un trop perçu sur le dépôt de garantie ? Ne risque t'on pas des poursuites, être considéré comme un impayé ?

Oui c'est le risque. Mais le bailleur devra alors justifier pourquoi il y a cet impayé ... et la BIM ! il ne peut pas justifier 2 mois de DG.

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez aussi ouvert une discussion sur la TEOM...

La prochaine sera que vous n'avez pas de compteur d'électricité individuel ? ou pas d'état des lieux d'entrée ?

-----  
Par Markerit

Bah oui.

Surtout que B ou E ça ne change rien pour vous.

Le problème n'est pas la note, le problème est l'absence de DPE et l'information mensongère.

De plus, cela a un impact, confort, factures de chauffage...

Apparemment non ce n'est pas tampi pour notre poire si je comprends bien:

En effet, dans le cas où l'annonce est trompeuse comparée aux performances réelles du logement, l'acquéreur ou le locataire peut engager un recours auprès du tribunal. Il peut ainsi demander des dommages et intérêts et faire annuler le contrat de location ou la vente.

Il existe trois situations où vous risquez une sanction, si vous ne réalisez pas un DPE :

Vous omettez de transmettre le DPE à l'acquéreur ou au locataire ;

Vous publiez une annonce mensongère ;

Vous avez recours à un diagnostiqueur non certifié, vous risquez une amende de 1500 euros et 3000 ? en cas de récidive.

Alors merci pour vos réponses, si je gêne je ne poserai plus de questions ici... J'ai lu "1er point d'accès gratuit au droit" j'ai pensé être au bon endroit...

Oui j'ai posté ma question sur la TEOM, ce qui m'a amené à poser celle-ci à part car n'étant pas le même problème. Rien ne vous force à y répondre ! Si je n'avais pas de souci je ne serai même pas sur ce forum. C'est très agressif et jugeant.

Quoi qu'il en soit merci pour votre temps

-----  
Par yapasdequoi

Inutile de s'énerver.

Vous êtes seulement en situation d'avoir accepté de signer ce bail sans faire respecter vos droits au moment de la signature.

Et comme déjà dit, après signature, c'est bien plus compliqué.... Mais vous avez un logement, et si celui ci ne vous convient pas, vous pouvez le quitter quand vous voulez.

Voici un lien utile pour vous.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301  
[/url]

-----  
Par Markerit

Je ne m'énerve pas, je proteste contre ce type d'agressivité : Vous avez aussi ouvert une discussion sur la TEOM... La prochaine sera que vous n'avez pas de compteur d'électricité individuel ? ou pas d'état des lieux d'entrée ?

Je ne force personne à me répondre et ne souhaite pas vous importuner mais je ne mérite pas forcément de tels jugements de valeur pour avoir posé des questions d'ordre juridique sur un forum juridique.

Merci pour le lien, votre patience et vous souhaite une excellente soirée.