



Problèmes d'isolation dans le logement que je loue.

Par Micka09

Bonjour,

Je suis locataire dans une maison assez ancienne depuis Avril 2017, et il y a de gros problèmes d'isolation. Certaines fenêtres sont en vitrage simple(sur 8, il n'y en a que 3 en double vitrage), et la porte d'entrée est gondolée, donc il y a de l'air qui entre par la fente en bas de la porte, dû à une pièce cassée sur la fermeture par 3 points. Par ailleurs, la chaudière est assez ancienne, elle date de 1993. J'ai également des volets roulants défectueux.

J'en ai parlé plusieurs fois à mon propriétaire, qui n'a pour le moment rien fait pour remédié à ces problèmes.

M'a question est donc, que puis je faire pour que le propriétaire fasse quelques travaux, et est ce que je peux demander à effectuer un bilan énergenitique sans forcément passer par lui ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si de l'air entre, votre logement ne respecte pas les critères de décence.

Lire ici les démarches à effectuer.

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

C'est gratuit, alors qu'un diagnostic vous coutera cher et ne vous apportera rien de plus que vous ne constatez déjà.

Par AGeorges

Bonjour Micka,

Le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour les locations depuis 2007. Il doit être fourni par le propriétaire-bailleur avec le contrat de location et est à sa charge. Il vous indique déjà si le logement est énergivore ou pas. Une mauvaise isolation et de mauvaises fermetures entraînent forcément une consommation supérieure pour le chauffage, et ceci se déduit facilement d'une "note" (entre A et G) que vous fournit le DPE. Et c'est vous qui payez.

Le fait d'être énergivore, pour un logement, se mesure, disons en 'consommation de Kw chaleur par m2.

A compter du 1er janvier 2023, les logements qui dépassent un certain seuil (F et G) ne pourront plus être loués. Si c'est votre cas, votre bailleur doit se dépêcher de faire quelque chose.

Si le sujet vous intéresse, vous pouvez lui préparer un dossier en vous informant sur les dispositifs d'aide qui feraient baisser la douloureuse pour votre bailleur. Mais c'est normalement à lui de le faire.

Il existe des opérations plus précises que de simples calculs de coefficients d'efficacité thermique. Il est possible d'obtenir des détails de ce qu'il faudrait faire comme travaux, sur les aides disponibles par élément, comme les fenêtres, les murs, le sol ou le plafond. Et dans ce cas, un "diagnostic" ou "Audit" est très utile. Mais ce n'est pas gratuit, et il est possible que ce soit celui qui le demande qui doive le payer.

Donc, regardez ou exigez le DPE fourni ou à fournir par votre bailleur,

Si votre note est F ou G, informez votre bailleur que la location ne sera plus possible a/c du 1er janvier 2023. C'est très bientôt. Demandez-lui ce qu'il compte faire (LRAR si nécessaire). Et si vous êtes courageux et intéressé avec un peu de temps disponible, préparez-lui un dossier, cela ira plus vite

Par yapasdequoi

Juste une précision : ce sont les loyers qui seront bloqués, mais la location en cours continue.
(on ne va pas mettre à la porte les locataires !)

Article 17 en JANVIER 2023 dira :

II.-La fixation du loyer des logements mis en location est libre. Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

A compter du 1er janvier 2023, le logement décent sera modifié ainsi (concerne les NOUVELLES locations) :

Article 3 bis

A venir - Version du 01 janvier 2023

Modifié par Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. 8

Création Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 - art. 1

En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article 2 du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2023. Elles ne s'appliquent qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

Par yapasdequoi

Mais avant de se noyer dans les DPE et futures dispositions, le logement tel que décrit à ce jour ne répond déjà pas aux critères de décence. Et un recours sur cette base est déjà possible.

L'article 20-1 de la loi de 89 définit les démarches à entreprendre, et elles sont gratuites (mais longues)

Article 20-1

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2019

Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 13

Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue à l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

Par Micka09

Merci pour vos réponses. Le propriétaire ne m'a pas fourni de tel documents lors de mon entrée dans le logement, l'état des lieux était déjà rempli, nous ne l'avons pas fait ensemble. C'est au bout d'un moment que j'ai remarqué ces défauts. Je lui ai déjà fais parvenir des documents de la commune et de la région concernant des aides pour effectuer des travaux d'isolation. Mais il m'a répondu qu'il ne ferait rien.

Par contre, maintenant il parle de vendre le logement, mais ne m'a pas fait d'offre de prix. Concernant les volets roulants défectueux, il me dis d'appeler son cousin qui habite sur la commune et qui est installateur de chaudière et climatisations. Mais cette personne n'est jamais venue.

C'est une personne de très mauvaise foi, qui me demande des arriérés sur l'augmentation de loyer sur 2019,2020,et 2021. Je n'ai reçu aucun courrier recommandé de sa part pour cela, il m'a donné des documents en main propre en novembre dernier. C'est très compliqué avec lui.

Par yapasdequoi

Commencez par écrire un courrier RAR au propriétaire pour demander les réparations que vous évoquez.

C'est à vous d'écrire et de demander formellement, puisqu'il ne fait rien suite à vos demandes orales. Mettez lui un délai impératif de 30 jours à réception. Ensuite vous saisissez la commission de conciliation comme indiqué dans le lien que j'ai cité.

Par AGeorges

Micka,
C'est une personne de très mauvaise foi, qui me demande des arriérés sur l'augmentation de loyer sur 2019,2020,et 2021. Je n'ai reçu aucun courrier recommandé de sa part pour cela, il m'a donné des documents en main propre en novembre dernier.

Un propriétaire qui laisse passer le délai légal de notification de l'augmentation de loyer ne peut plus la demander jusqu'à la prochaine échéance. Et s'il la demande, elle ne peut pas être rétroactive.

S'il veut vendre, soit il vend occupé, soit il est obligé de vous faire une proposition sur laquelle vous êtes prioritaire. Avec une personne de mauvaise foi, n'utilisez que des courriers recommandés en rappelant la loi concernée à chaque fois. Cela peut le calmer (?).

Par Micka09

La fin de mon bail étant au 31 Mars 2023, est ce que j'aurai le temps nécessaire pour faire la demande de conciliation, ou, le cas échéant, voir un juge qui fera appliquer ces lois ?

Je tiens à préciser que j'ai des loyers de retard, je dirai entre 3 et 4 loyer, en gros 3000 euros. Sur les années 2021 et 2022. C'est souvent du au fait que je reçois des factures de gaz énormes l'hiver. Je paye tous les 2 mois les factures de gaz, qui s'élèvent à environ 450 à 500 euros pour les mois de novembre/décembre et janvier/février.

Par yapasdequoi

Votre bail se termine au 31 mars 2023. Le bailleur a jusqu'au 30 septembre 2022 pour vous donner congé. Il peut vous donner congé pour vendre et ce sera équivalent à une offre de vente (mais avez-vous l'intention ou les moyens d'acheter ?)
Il peut aussi vous donner congé pour motif légitime et sérieux suite aux impayés successifs.

Ne tardez pas pour réclamer les réparations, personne ne peut prévoir l'avenir. Faites le courrier RAR au bailleur au plus vite et prévenez les services d'hygiène de la mairie. Le maire a le pouvoir de forcer les travaux et/ou de suspendre votre loyer.

Mais préparez vous aussi à chercher un autre logement car vos réclamations de travaux ne vont pas donner plus envie au bailleur de vous garder.

Par AGeorges

Micka,
Il n'est malheureusement pas anormal que vous ayez des factures de gaz importantes si votre logement est très mal isolé.
La base est cependant que vous payiez vos loyers dans les délais. Si vous allez en justice avec ce type de manquement sur le dos, vous ne risquez pas de gagner. Il faut ajuster votre gestion budgétaire pour pouvoir payer votre loyer pendant les mois de fortes charges en gaz, baisser votre chauffage ou faire un budget patates et d'abord régulariser votre retard actuel. Après, vous pourrez penser à attaquer votre propriétaire. Mais si votre fin de bail est proche, il vaudrait peut-être mieux chercher un autre logement dont les critères thermiques seront corrects ?

Par Micka09

Bonjour,

merci pour vos réponses. Je vais rembourser les loyers de retard avec les calculs appropriés. C'est à dire que la seule augmentation valable, envoyée avec LRAR est en date d'Août 2018, les autres demandes n'ayant aucun caractère légal. Je vais m'arranger avec mon patron pour cela.

Par ailleurs, mon propriétaire est passé cet été avec une personne d'une agence immobilière pour faire estimer la

maison. J'ai donc parlé du problème de la porte d'entrée et des volets roulants ainsi que de l'absence de DPE à ce moment là. La seule réaction fut de changer les piles des interrupteurs des volets, car ceux ci sont radiocommandés. Cela n'a rien changé au problème.

J'ai ensuite reçu un appel du propriétaire m'annonçant une estimation, et il m'a demandé si j'étais intéressé, sans plus d'indications de sa part (surface du terrain, surface habitable, montant des travaux à prévoir, ou note de DPE). Il n'a en tous cas pas l'air décidé à faire quoi que ce soit pour améliorer l'isolation, et le prix annoncé est plus haut que ce qui se pratique alentour. Je lui ai donc dit que tant que je n'avais pas les diagnostics nécessaires pour la vente, je ne pouvais pas prendre de décisions. Mais cela n'a pas l'air de l'inquiéter plus que ça.

En regardant ma consommation de gaz sur l'année passée, 21178kWh pour 75m² en gros, sans compter la consommation électrique, c'est bien une note de F. Je tiens à préciser que je vis seul dans ce logement, qui est un T4 avec un étage. Et je ne peux pas baisser plus le chauffage, le bouton sur la chaudière étant bloqué, et je met l'eau chaude au minimum. Donc pour revenir sur l'interdiction de louer le logement à partir de Janvier, si j'ai bien compris, je peux rester jusqu'à la fin du bail, mais est ce que je dois encore payer un loyer en l'absence de DPE lors de la signature du bail, et jusqu'à ce que la vente soit effective?

Par yapasdequoi

Votre objectif doit être de régulariser les impayés au plus vite, puisque la première obligation du locataire est de payer son loyer et ses charges.
(cf article 7 de la loi de 89)

Vous ne pouvez pas prendre pour prétexte un calcul erroné des augmentations pour ne pas payer au moins le montant de base convenu dans le bail.

Ensuite pour affiner ce calcul des révisions, on ne peut pas vous aider ici puisque vous ne donnez pas suffisamment d'infos. Et n'ayant pas le DPE, vous ne pouvez pas faire d'hypothèses. Consultez l'ADIL avec tous vos documents pour avoir une aide sur le calcul et savoir ce qui est légitime ou pas.

Le blocage des loyers pour les logements classés F ou G ne s'appliquera que pour les NOUVELLES LOCATIONS. Donc votre bail renouvelé ne sera pas concerné par ce blocage.

En cas de congé pour vente voici ce que prévoit la loi :

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Autrement dit : vous devrez payer votre loyer jusqu'à votre départ et partir au plus tard le dernier jour du bail.

Par Micka09

J'ai ouvert un nouveau sujet concernant les augmentations de loyer.

<https://www.forum-juridique.net/immobilier/location/loyer/augmentation-de-loyer-non-conforme-a-la-loi-t28905.html>

Par janus2

C'est souvent du au fait que je reçois des factures de gaz énormes l'hiver. Je paye tous les 2 mois les factures de gaz, qui s'élèvent à environ 450 à 500 euros pour les mois de novembre/décembre et janvier/février.

Bonjour,

450 à 500? de gaz pour 2 mois en hiver, ce ne sont pas des factures énormes. C'est ce que je paie aussi pour ma maison avec un DPE D (le plus courant en France) en chauffant à 19.5°C.

Et ça ne va pas s'arranger avec le prix du gaz qui va continuer de monter...