



Logement non declare ?

Par **Paul345**, le **24/04/2024** à **20:27**

Bonjour, j'ai besoin d'un avis.

Je loue un appartement dans une ancienne maison de village rénovée l'année dernière pour accueillir deux appartements (dont le mien).

Étant inquiet sur certains points, je veux d'abord savoir si ma situation peut être normale ou si mon logement n'est pas déclarée. Voici les éléments qui m'amènent à penser ça :

- Pas de compteur électrique individuel, est-ce obligatoire pour la location ?
- une seule parcelle sur le cadastre (alors qu'il y a deux appartements). Est-ce normal ?
- Je suis sûr que le consuel électrique n'est jamais passé, est-ce obligatoire pour louer un logement ?
- J'ai signé un bail mais nous n'avons jamais fait l'état des lieux entrants, qui est en tort ? Est-ce que la location est valide ?
- L'isolation est très mauvaise, le DPE doit être très bas, sûrement jamais fait par la proprio, est-ce que le dpe est obligatoire pour louer un logement ?
- Dans l'éventualité où le logement n'est donc pas déclaré, ai-je de recours pour bénéficier d'un préavis réduit même si la propriétaire ne veut pas à l'amiable ? Comment faire ?

merci, pour vos réponses

Par **Marck.ESP**, le **24/04/2024** à **20:36**

Bienvenue sur LegaVox

Votre logement est-il loué meublé ou non meublé ?

Par **Paul345**, le **24/04/2024** à **20:43**

Bonjour, merci pour la réponse : non meublé

Par **Marck.ESP**, le **24/04/2024 à 20:44**

votre bail évoque -t-il la facturation de l'électricité ?

D'autre part, oui, le DPE est obligatoire pour toute location supérieure à 4 mois.

Lire ici:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>

Par **Paul345**, le **24/04/2024 à 20:46**

Le bail ne parle pas d'électricité du tout, juste un montant fixe + 20€ de charge (non détaillées).

Suis je en droit d'exiger le DPE + consuel électrique ? Est ce que le consuel électrique est vraiment obligatoire pour une location après une rénovation / séparation d'un logement en deux ?

Je pense envoyer un recommandé pour exiger ces deux documents et ainsi me couvrir si la propriétaire cherche à me nuire, est ce une bonne idée ? J'essaie de négocier un préavis réduit pour partir au plus vite du logement, mais aucune solution autre qu'à l'amiable j'ai l'impression, même si le logement a pas l'air très conforme... vous confirmez ?

Par **Marck.ESP**, le **24/04/2024 à 20:56**

Non, le Consuel est destiné au propriétaire.

En revanche vous devez détenir un exemplaire du DPE.

Pour le cadastre, ce n'est pas l'affaire non plus du locataire.

Vous pourriez commencer par un courrier R/AR au bailleur concernant le compteur électrique pour que vous puissiez souscrire votre propre abonnement et le DPE non remis.

Mais au préalable, prenez contact avec l'ANIL ou [VOTRE ADIL](#)

Par **Paul345**, le **24/04/2024 à 21:01**

Merci pour vos réponses !

Je ne souhaite pas souscrire d'abonnement électrique car je vais partir, mais plutôt me couvrir

d'une propriétaire toxique...

Je peux donc exiger une copie de DPE.

Je ne peux pas exiger une copie du consuel ?

Je peux mentionner dans le courrier avec AR, que je n'ai pas de compteurs électriques indépendant ? Cela pourra avoir du poids si litige il y a entre elle et moi ?

Le propriétaire a un délai pour me retourner le DPE ? Sinon cela peut-il m'aider à obtenir un préavis réduit s'il y a pas de DPE qui a été effectué ?

Merci

Par **Marck.ESP**, le **24/04/2024** à **21:16**

Faites confiance à votre ADIL, il sont généralement précis et efficaces.

Par **Visiteur**, le **24/04/2024** à **23:51**

Bonjour,

A la signature du bail, le bailleur doit remettre au locataire un certain nombre de diagnostics : dont notamment le DPE et l'état de l'installation électrique (si plus de 15 ans)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N20591>

Le rapport du Consuel n'en fait pas partie. Oubliez.

Sans état des lieux d'entrée, le logement vous a été remis en bon état. Toute dégradation sera à votre charge. Il va falloir rendre le logement impeccable.

Pour tous ces points, personne n'est "en tort". C'est au locataire d'exiger les documents du bailleur lors de la signature.

Par **janus2fr**, le **25/04/2024** à **07:10**

Bonjour,

[quote]

- Pas de compteur électrique individuel, est-ce obligatoire pour la location ?

[/quote]

Pas forcément, si le bailleur vous fait cadeau de l'électricité que vous consommez...

[quote]

- une seule parcelle sur le cadastre (alors qu'il y a deux appartements). Est-ce normal ?

[/quote]

C'est le cas de tous les immeubles "collectifs".

[quote]

- Je suis sûr que le consuel électrique n'est jamais passé, est-ce obligatoire pour louer un logement ?

[/quote]

Le consuel est nécessaire pour que l'électricité soit mise dans le logement après la construction ou la rénovation de l'installation nécessitant la dépose du compteur. Donc si vous avez l'électricité, c'est qu'il y a eu, à une époque, passage du consuel. Mais cela n'a aucun rapport avec la location.

En revanche, dans certains cas, un diagnostic "électricité" doit être fourni à la signature du bail.

[quote]

- J'ai signé un bail mais nous n'avons jamais fait l'état des lieux entrants, qui est en tort ? Est-ce que la location est valide ?

[/quote]

L'absence d'EDL d'entrée ne remet pas le bail en cause, celui-ci est bien valide. En revanche, c'est très défavorable pour le locataire puisque le logement est réputé lui avoir été remis en parfait état. Toute dégradation constatée lors de l'EDL de sortie pourra donc lui être attribuée, même si elle existait déjà à son entrée dans les lieux.

[quote]

- L'isolation est très mauvaise, le DPE doit être très bas, sûrement jamais fait par la proprio, est-ce que le DPE est obligatoire pour louer un logement ?

[/quote]

Oui, le DPE aurait dû vous être remis à la signature du bail.

[quote]

- Dans l'éventualité où le logement n'est donc pas déclaré, ai-je de recours pour bénéficier d'un préavis réduit même si la propriétaire ne veut pas à l'amiable ? Comment faire ?

[/quote]

Un logement "pas déclaré", cela ne veut pas dire grand chose. Et dans tous les cas, cela ne remet pas en cause le bail et ne vous donne aucun droit particulier.