



Absence DPE bail - baisse de loyer

Par **Tissier christine**, le **16/04/2018** à **18:26**

Bonjour,
Je suis locataire...

En juillet 2016, j'ai loué un appartement en copropriété dans un immeuble dit "résidence" de 55 M2, construction année 70 de mauvaise qualité (isolation phonique et calorique): chauffage au sol collectif.

Si le montant du loyer était cohérent pour la région, le montant des charges était au dessus de la pratique usuelle= 120 euros mensuels donc 1 440 euros annuels. J'ai attribué ce coût à l'absence d'isolation et j'ai accepté, puisque mon état de santé nécessite une température convenable.

Hélas, l'automne, puis l'hiver sont arrivés mais pas le chauffage = 16° en février 2017. J'avais donc déjà payé 840 euros de charges.

J'ai cherché une parade pour bloquer ce scandale et j'ai trouvé dans la loi allure: "le DPE constitutif du bail".

On ne m'avait jamais présenté celui-ci.

Par A.R. j'ai lancé l'ouverture de négociation pour obtenir une baisse des charges. Jamais de réponse. J'ai relancé l'invitation quelques semaines plus tard. Toujours rien. J'ai donc appliqué unilatéralement une baisse de charges de 40 euros mensuels. Pas de réaction, silence durant près d'un an. Acceptation?

Aujourd'hui, il se réveille et me parle d'expulsion pour non-paiement de loyer pour un manque égal aux 40 euros x le nombre de mois. Et maintenant ???

Par **HOODIA**, le **18/04/2018** à **06:08**

Bonjour,
Et maintenant ? :
Vous devez toujours 40 euros X le nombre de mois !

Par **JAB33**, le **18/04/2018** à **09:11**

Bonjour !

L'absence de fourniture d'un DPE, peut, dans l'hypothèse où le locataire réussit à établir qu'il

a été trompé dans la qualité des biens mis en location, constituer un dol, à savoir, une "manœuvre frauduleuse ayant pour objet de tromper l'une des parties en vue d'obtenir son consentement à la réalisation d'un contrat
En cas de dol, le locataire peut agir en vue d'obtenir une réduction du loyer en saisissant le tribunal d'instance.
Mais vous ne pouviez pas unilatéralement diminuer le loyer de 40 € sans jugement.
C'est de bon droit que le propriétaire vous réclame aujourd'hui ces sommes impayées.

Par **Visiteur**, le **18/04/2018** à **09:28**

Bonjour,
ce que vous avez fait s'apparente à se faire justice soi même; ce qui est interdit en France ! Il fallait passer par la justice pour obtenir gain de cause; là vous vous êtes mis en tort ! C'est ballot ? vous auriez pu avoir raison !?

Par **Tissier christine**, le **18/04/2018** à **12:02**

Merci,
Dans la mesure où j'avais lancé une demande écrite, parfaite dans les formes, à chaque étape j'attendais une réaction de contestation et ainsi, faire naître une négociation qui aurait pu finir au tribunal.
L'absence de réponse me laissait penser que le propriétaire avait l'initiative de l'action en justice. 1 an de silence après la réduction, j'imaginai qu'il avait laissé passer le délai de contestation.
Principe retenu par la CAF, qui l'a débouté de sa demande de plan d'apurement: le créancier devait prouver qu'il avait tout tenté pour recouvrer sa dette, il n'a rien demandé, rien contesté. Il connaissait l'origine et la nature du litige et était invité à négocier comme la loi le prévoit. Le délai est un élément constant du droit français.
Demander le DPE dans les six mois? J'ai loué début juillet, j'ai eu froid 6 mois plus tard. Merci

Par **HOODIA**, le **18/04/2018** à **14:56**

Bonjour
Le propriétaire doit posséder le DPE en cours de validité à l'entrée du locataire, et ,pouvoir le présenter à son locataire .

Par **stellios**, le **18/04/2018** à **16:35**

bonjour,
et depuis 2017 vous avez fait quoi comme démarche ?

A vous lire