



Anomalies de dpe et problèmes dans logement

Par clea g, le 21/11/2018 à 17:51

Bonjour,

Je me permets d'utiliser ce forum afin d'obtenir de l'aide sur notre situation. Nous sommes locataires d'un appartement depuis mars 2018 (je précise que nous avons pris ce logement alors que nous avons déjà un précédent logement à Lyon, que nous n'étions donc pas pressés par l'urgence de se loger). L'appartement est géré par une régie. Nous avons signé le bail en mars mais la régie ne nous l'a alors pas donné puisqu'il fallait que le responsable la signe à son tour. Les DPE étaient alors manquants et la personne de l'agence a mandaté des professionnels pour faire les diagnostics. Lors de ces visites, nous avons découvert que le réseau d'électricité comportait de nombreuses anomalies (aucune prise de terre, vmc maintenue disjonctée sinon coupure régulière, dangerosité de l'installation avec deux disjoncteurs dont un inaccessible dans le faux plafond...). L'entreprise est alors revenue pour faire un devis puis le propriétaire (qui trouvait le devis trop élevé) est venu à son tour avec une nouvelle entreprise. Depuis nous avons multiplié lettres avec AR et mail sans nouvelle. Nous sommes inquiets par la vétusté de l'installation électrique (ne parlons pas du fait que nous ne pouvons pas chauffer toutes les pièces sans faire tout disjoncter) et les traces importantes d'humidité qui s'installent étant donné l'absence de VMC.

Nous avons réalisé récemment que nous n'avions jamais eu notre version du bail. Nous l'avons donc réclamé à l'agence qui a fini par nous renvoyer par mail les "derniers diagnostics" (datés donc d'AVRIL 2018) et nous demandant de les parapher, ainsi que nos garants, afin de "pouvoir nous envoyer notre bail". Sur ces diagnostics il est très clairement mentionné "L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses".

Que peut-on faire? Il me semble que nous sommes au delà du simple oubli de DPE, mais plus dans une situation de tromperie aggravée. Peut on obtenir dédommagement du préjudice subi? Nous sommes inquiets de la situation.

Je vous remercie par avance pour le temps et les réponses que vous apporterez à l'étude de notre situation!

Par Philp34, le 23/11/2018 à 13:18

Bonjour clea g,

Cette situation n'est en rien une tromperie qui + est, aggravée d'autant que vous l'avez en partie créée.

En effet, vous n'aviez pas à signer un bail qui ne l'a pas été par le bailleur alors que, celui-ci a retenu votre candidature à la location, de la même façon vous n'aviez pas à l'accepter alors que, le dossier de diagnostic n'était pas joint au contrat, d'autant que vous n'avez même pas l'excuse de l'urgence.

Par ailleurs et au surplus, lors des visites des lieux et notamment lors de l'établissement de l'EDL d'entrée au logement, vous auriez dû à ces moments-là vous apercevoir ce que vous avez constaté par la suite à savoir notamment, la vétusté de l'installation électrique intérieure pour ainsi le mentionner sur ce document vous permettant de négocier le prix du loyer pour le temps de sa mise aux normes.

Ceci dit au sens seulement où nul n'est censé ignorer la Loi, la procédure en la matière veut qu'après avoir adressé avec votre bailleur une lettre de mise en conformité du logement, ce dernier a un délai de deux mois pour y donner suite au delà duquel, il vous est ouvert le droit de soumettre ce dossier à la commission départementale de conciliation et éventuellement parallèlement à cette action gratuite, de saisir le Juge d'une requête en réparation sous astreinte et dommages-et-intérêts pour privation de jouissance paisible.

Par **clea g**, le **23/11/2018 à 13:29**

Bonjour Philip34,

Merci pour votre réponse. Je vous trouve néanmoins un peu dur, surtout de sous-entendre qu'on a créé quoi que ce soit dans la situation dans laquelle on se trouve aujourd'hui. Nous habitons une ville avec une situation immobilière "tendue" et c'est peu de le dire. Nous avons effectivement choisi cet appartement au départ, au moment de déposer notre dossier de location, et nous avons ensuite fait confiance à l'agence immobilière. Nous avons réalisé l'état des lieux alors que l'installation électrique n'était pas en état de fonctionner puisque le contrat avait été cloturé par le précédent locataire : cela a bien été mentionné sur notre état des lieux. Par ailleurs, j'imagine que vous pouvez comprendre que nous avons déjà demandé la résiliation de notre précédente location lors de la remise des clés... Je ne sais pas ce que vous appelez l'excuse de l'urgence, mais il nous aurait été bien compliqué de renoncer devant ces éléments étranges (absence de dpe et d'électricité pour réaliser l'état des lieux et tester l'installation électrique) mais pas suffisants pour nous inquiéter...

Par **Philp34**, le **23/11/2018 à 16:13**

Je me réfère seulement aux faits que vous citez, à savoir :
[citation]nous avons pris ce logement alors que nous avons déjà un précédent logement à Lyon, **que nous n'étions donc pas pressés par l'urgence de se loger**.[/citation]
Donc, j'ai compris que vous n'étiez pas tenu de prendre ce logement dans l'urgence, vous contraignant en ce cas à signer le bail en absence de la signature du bailleur et du dossier de diagnostic.

[citation]Nous sommes inquiets par la vétusté de l'installation électrique[/citation]
Une vétusté quelle qu'elle soit se remarque sans besoin de l'inspecter.

Mes propos ont été seulement tenus pour vous éviter d'évoquer "une tromperie aggravée" susceptible de faire l'effet d'un boomerang si vous l'écrivez au bailleur et en aucun cas, juger votre attitude que je ne permettrais pas.

Par **chatoon**, le **24/11/2018** à **09:54**

Bonjour,

Même si un état de vétusté est constaté par le locataire lors de l'état des lieux, cela ne permet pas au bailleur de déroger aux lois d'ordre public garantissant un logement décent ne portant pas atteinte à la dignité humaine.

En cas d'infraction à ces lois, le bailleur est redevable envers le locataire d'une réparation tant matérielle que morale et autres (notamment sanctions pénales), et doit effectuer les travaux.

La connaissance par le locataire de l'état des lieux et des éventuels dysfonctionnements lors de l'entrée dans le logement permet juste au bailleur de s'opposer à une demande d'annulation de bail formée par le preneur.

Par **clea g**, le **24/11/2018** à **10:12**

Bonjour chatoon et merci pour votre retour,

Effectivement le problème est que nous n'avons pas pu prendre connaissance des dysfonctionnements lors de l'entrée dans les lieux. Et on trouve ça vraiment spécial de nous envoyer et de nous demander de signer maintenant ces dpe (réalisés il y a pratiquement 8 mois) pour pouvoir nous remettre enfin notre bail dont nous n'avons plus jamais vu la couleur depuis que nous l'avons signé à l'agence...

Nous avons fait appel au service d'hygiène de la mairie : ils sont venus dans l'appartement et vont faire une mise en demeure de travaux. Nous espérons que leur demande sera plus entendue que la notre. Néanmoins nous craignons maintenant ces travaux en plein hiver et nous espérons pouvoir obtenir un dédommagement au moins pour la durée de ceux-ci.

Y a-t-il un moyen? Vous parlez de "demande d'annulation de bail" à quoi celle-ci nous donnerait droit (à part de quitter le logement)?

Merci encore

Par **Philp34**, le **24/11/2018** à **12:39**

[citation]En cas d'infraction à ces lois, le bailleur est redevable envers le locataire d'une réparation tant matérielle que morale et autres (notamment sanctions pénales), et doit effectuer les travaux. [/citation]

Y voyez-vous un, MOYEN tout autre que celui-ci :

[citation]la Loi, la procédure en la matière veut qu'après avoir adressé avec votre bailleur une lettre de mise en conformité du logement, ce dernier a un délai de deux mois pour y donner suite au delà duquel, il vous est ouvert le droit de soumettre ce dossier à la commission départementale de conciliation et éventuellement parallèlement à cette action gratuite, de saisir le Juge d'une requête en réparation sous astreinte et dommages-et-intérêts pour privation de jouissance paisible ?[/citation]

Et pour répondre à notre internaute qui ne me pose pas la question, non, vous ne pouvez arbitrairement quitter le logement sans préavis et non, vous ne pouvez obtenir de dommages-et-intérêts sans passer par la case justice SAUF bien entendu, entente amiable avec le bailleur.

Je laisse maintenant le parole à chatoon.