



## Bail non conforme - DPE + dépôt de garantie

Par **Trispol**, le 11/03/2025 à 15:37

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 **Zénas Nomikos**, le 11/03/2025 à 17:53

Bonjour,

comment avez-vous trouvé votre bailleur : dans une agence ou de particulier à particulier, par internet, par un journal d'annonces...?

[quote]

le jour de la signature

[/quote]

Où s'est passée cette signature?

**Votre ADIL**

Par **Trispol**, le **11/03/2025** à **19:00**

Bonjour [Zénas Nomikos](#),

Merci pour votre réponse !

L'annonce de location avait été trouvé sur le Bon Coin.

*Où s'est passée cette signature?*

La signature s'est passée dans le logement en location le jour de la visite, cela change quelque chose ?

Par **Trispol**, le **11/03/2025** à **20:34**

*Où s'est passée cette signature?*

Je suppose que la question portait sur la zone géographique... En Ariège

Par **Zénas Nomikos**, le **12/03/2025** à **11:59**

vous ne pouvez donc pas chercher à engager la responsabilité civile professionnelle d'un agent immobilier par exemple qui aurait été intermédiaire

Par **Trispol**, le **12/03/2025** à **13:28**

Merci pour votre réponse !

Aucune responsabilité du bailleur ? Ni pour l'absence de DPE ni pour la déclaration mensongère sur le bail (performance énergétique B) ?

Par **Zénas Nomikos**, le **12/03/2025** à **13:41**

[quote]

Les sanctions contre le vendeur / bailleur En cas d'étiquette erronée, le vendeur ou le bailleur peut être tenu d'effectuer les travaux nécessaires à l'obtention d'une meilleure classe énergétique. **En cas de diagnostic non certifié, ils encourent une amende de 1 500 € (3 000 € en cas de récidive).**

[/quote]

vous pouvez écrire au procureur pour porter plainte au pénal contre le bailleur menteur

Par **Pierrepauljean**, le **12/03/2025 à 15:09**

Bonjour

avez vous adressé au propriétaire un RAR le mettant en demeure de vous adresser les diagnostics sous huit jours?

à défaut, si le propriétaire en aout 2025 rocèdes à l'indaton du loyer, vous pourrez lui répondre que ce n'est pas autorisé pour les logements classés F et G

il faudra donc qu'il prouve que le DPE n'est pas en F ou G.....en produisant le document.....