



Dossier de diagnostic technique non fournie par le propriétaire

Par **castano thierry**, le **22/06/2018** à **09:34**

Bonjour,

Je loue un appartement depuis février 2016 pour lequel le propriétaire malgré mes demandes ne m'a pas remis

Un dossier de diagnostic technique, qui comprend :

un diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le logement date d'avant janvier 1949 ;
un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS) si le logement est situé dans une zone à risque.

je lui ai demandé plusieurs fois par voix orale mais ma requête est restée sans réponse. La construction est d'avant 1949, je crains pour l'exposition au plomb car j'ai 2 enfants de 9 et 11 ans.

Vu que mon propriétaire ne fait aucun effort, je me permet de payer mon loyer en de mois plutôt que le 1^{er} du mois. Lors de la signature du bail sur celui-ci il est mentionné pour la périodicité du paiement: par virement le 1^{er} de chaque mois par avance. Rib sci joint, mais les mentions à échoir/à terme échu n'ont pas été rayées alors que c'est inscrit rayé la mention inutile. Quels sont mes droits et mes devoirs. Le bail comprend pas mal de détails non remplis hors j'ai paraphé et signé ce dernier. Merci de votre réponse.

Thierry[smile3]

Par **Philp34**, le **23/06/2018** à **14:16**

Bonjour

Le CREP (constat de risque d'exposition au plomb) concerne les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 01/01/1949.

En ce sens, les termes de l'article R1334-11 du Code de la santé publique précisent que :

« Le constat de risque d'exposition au plomb est dressé par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Pour l'application de l'article L. 1334-7, le constat de risque d'exposition au plomb doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location. Sa validité

n'est toutefois pas limitée dans le temps si le constat atteste l'absence de revêtements contenant du plomb ou indique une concentration de plomb dans des revêtements inférieure aux seuils définis par l'arrêté prévu par le même article L. 1334-7».

Une (votre) requête à l'obtention de ce constat auprès de votre bailleur se matérialise par une LRAR et non oralement.

Son absence par son silence et la découverte éventuelle de la présence de plomb dans son logement engagerait sa responsabilité au titre du vice caché, de la même façon que si vous étiez acquéreur de ce logement.

Vous avez tort de vous permettre de ne pas régler les loyers en temps et heure? à savoir par avance au 1er de chaque mois comme le mentionne spécifiquement le bail car, selon la formulée consacrée, vous n'avez pas à faire justice vous-même.

Par **castano thierry**, le **24/06/2018** à **22:09**

Phillipe, par rapport à ça dans mon autre post sur se site je précise qu'elle a écrit par avance le 1er de chaque mois mais que les mentions à échoir/à terme échu(rayez la mention inutile)ne sont pas rayé. et c'est elle qui me dit vous devez payer votre loyer au mois échu. Elle se mélange les pédales.Elle m'a fait miroiter le changement de toutes les fenêtres de l'appartement quand j'ai pris ce dernier au 02/2016, elle devait avoir une rentée d'argent soit disant en 05/2016. Rien n'a été fait depuis je paye au minimum 1300e d'électricité/an avec 59% de celle ci pour le chauffage, je pense qu'elle ne fait pas le DTE car l'appartement aurait une lettre très basse voir peut etre qu'elle n'a pas le droit de le louer, j'étais pressé à l'époque elle m'a bien baratiné.

Par **Philp34**, le **25/06/2018** à **06:42**

Bonjour Thierry,

Si légalement, vous pouvez régler votre loyer à terme échu en raison du fait que le contrat bail ne précise pas ses modalités de paiement, le faire peut vous poser problème car ce mode de règlement n'existe pas ou tient de l'exceptionnel.

Le comportement normal d'un preneur en ce cas, est celui de se renseigner auprès de son bailleur.

Tout comme celui du bailleur qui en vertu de l'article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Dés lors, si comme en l'espèce cela n'est pas le cas, et notamment celui d'entretenir les

locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, que ce défaut est financièrement préjudiciable au locataire, ce dernier peut, aux termes de l'article 1721 suivant :

"Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser",

lui réclamer des dommages-et-intérêts".

Je vous suggère de mettre à plat votre situation par LRAR factuelle à l'encontre du bailleur lui donnant un délai pour y remédier.