



## Logement non conforme ?

-----  
Par mdr29

Bonjour,

Avec mon conjoint nous avons signé le bail de notre appartement en mai 2025. Sur le coup nous n'avons pas prêté attention étant aveuglé par le coup de coeur de l'appart et sa beauté.

Cependant, plus le temps passe et plus nous remarquons certaines choses. C'est un semi meublé, avec l'électroménager, cuisine équipée, etc.

Pour faire simple, nous sommes à 1390? charges comprises, situés dans une zone tendue avec encadrement des loyers.

Voici quelques points qui me font tiquer :

- Le bail, après relecture, ne correspond pas à notre appartement. Il est indiqué qu'il y a un ascenseur alors que non. Le propriétaire a dit "de toute façon c'est un bail classique, inutile d'aller dans les détails". Nous n'avons pas le loyer de l'ancien locataire indiqué dessus.

- Nous sommes le seul appartement de l'immeuble à avoir encore les fenêtres d'origine en simple vitrage. L'immeuble semble dater des années 20-30, et notre appartement a encore les fenêtres d'origines. Elles sont épaisses d'environ 2mm

- Nous n'avons jamais eu la DPE de l'appartement malgré notre demande. Le chauffage est collectif.

- Nous n'avons pas le détail du prix des charges

- Après premières utilisations, l'électroménager s'avère très vieux : le lave vaisselle, peu importe le nombre de fois où je l'ai nettoyé, a toujours une odeur ignoble donc nous ne l'utilisons plus. Le lave linge a du moisi à l'intérieur du tambour, impossible de m'en débarrasser, les vêtements blancs ressortent avec des traces noires, et il n'y a qu'un cycle qui fonctionne.

- Les joints de la salle de bain n'ont visiblement pas été refaits entre les deux locataires. Du moisi partout et nous avons dû refaire les joints nous-même.

Je me demande donc si le loyer n'est pas trop cher et surtout quels sont nos droits actuellement en tant que locataires. Je ne veux pas forcément embêter mes propriétaires et avoir une mauvaise relation avec eux, donc je ne vois pas trop comment aborder le sujet.

Je vous remercie pour votre aide

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous fait noté ces anomalies dans l'état des lieux d'entrée ?

Vous auriez pu aussi faire supprimer la mention d'ascenseur.

Vous aviez 10 jours pour le faire compléter, maintenant c'est trop tard.

cf article 3-2 de la loi 89-462

"Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. "

"semi-meublé" n'est pas une catégorie de location. C'est une location soit vide soit meublée. Ici c'est plutôt "vide avec mise à disposition de meubles de cuisine et électroménager".

Les appareils ménagers sont-ils notés dans l'état des lieux d'entrée ? et leur état ?

Le lave-vaisselle et le lave-linge sont vétustes. Avez-vous demandé au bailleur de les remplacer ?

Sinon vous avez la possibilité de mettre les vôtres, à condition de bien garder et remettre les originaux lors de votre départ.

Les joints de la salle de bain sont une réparation locative (cf décret 87-712). Si l'état des lieux d'entrée n'a rien indiqué à ce sujet, vous êtes bien responsables de les entretenir ou les refaire pour les rendre en bon état.

Le loyer de l'ancien locataire doit être indiqué sauf si le logement a été inoccupé pendant au moins 18 mois.

Le DPE est obligatoire, il fallait refuser de signer sans.

Les charges font l'objet d'une provision mensuelle avec régularisation annuelle (article 23 de la loi 89-462). Vous aurez le détail des dépenses réelles lors de cette régularisation. Il faudra exiger de consulter les justificatifs.

Si le loyer vous semble trop élevé, vous pouvez demander à votre ADIL qui connaît les moyennes de votre quartier. Et si le bailleur demande une révision à la date anniversaire, vous la contesterez immédiatement en exigeant le DPE (qui ne doit pas être F ou G).