Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Location , dpe, obligation du propriétaire

Par FCC69

Bonjour,
Besoin de plusieurs informations.

1)location appartement par agence immobilière, performance énergétique G(454 kwh/14 kg co2) et émission gaz C
Je pensais qu'une location classé G était interdite ?
réponse de l'agence immo il y a plusieurs logements, c'est un calcul de tout, est ce légal ?

2) DPE non fournit avant la prochaine signature bail, quelles sont les obligations du propriétaire ?

3) l'agence annonce que la propriétaire changement les radiateurs électriques vers septembre, il n'y a pas d'écrits.
Puis je le mettre dans l'état des lieux ?
Si changements radiateurs, le dpe actuel est t'il toujours valable ?

4) l'agence annonce que le mur nord sera isolé extérieurement à partir de décembre, en creusant un peu, il y a une copropriété qui doit faire des devis ... donc pas de date définie.
Comment tracer ces 2 engagements, un du propriétaire, l'autre de la copropriété afin qu'ils respectent leurs engagements ?

Merci pour vos retours
Cdt

Par yapasdequoi

Bonjour,
1) uniquement si bail signé à partir du 1er janvier 2023.
[url=https://www.gouvernement.fr/actualite/interdiction-a-la-location-des-logements-avec-une-forte-consommation-d-energie-des-2023]https://www.gouvernement.fr/actualite/interdiction-a-la-location-des-logements-avec-une-forte-consommation-d-energie-des-2023[/url]

2) aucune obligation en cas de renouvellement. Qu'appelez vous "prochaine" signature ?

3) ce qui est oral n'a aucune valeur juridique.
L'état des lieux doit indiquer l'état constaté le jour J, et donc pas les futurs radiateurs
En cas de changement de radiateurs, le DPE "peut" être modifié. Mais aucun impact pour le bail en cours.

4) il n'y a aucun engagement. Vous ne pouvez rien tracer. Si les projets envisagés n'ont pas lieu vous pouvez donner votre congé et déménager.

Par FCC69

Le bail a été signé par une connaissance cette semaine, si je comprend bien avec un kwh à 454, cet agence immo ne pouvait mettre en location ?

Par yapasdequoi

Consultez votre ADIL avec en main le DPE fourni avec le bail.

Par AGeorges

Bonsoir FCC,
L'agence mélange le DPE collectif et l'individuel. Disons qu'une copropriété a obligation de faire un audit et que les calculs donnent des résultats globaux. Pour un appartement, il faut donc demander un DPE individuel. Sous certaines conditions, il est possible de calculer un DPE individuel en transposant un DPE collectif. Mais, par exemple, ce dernier inclut les parties communes, la transposition n'est donc pas toujours possible. Egalement, les aménagements toujours possibles d'un appartement pas faits dans celui d'à-côté vont fausser tout calcul.

Par yapasdequoi

Lors de la signature du bail, le bailleur (ou l'agence) doit remettre au locataire les diagnostics concernant le logement loué :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463[/url]

Diagnostic de performance énergétique (DPE)
Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans
État des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)
Diagnostic Bruit

Il est surprenant que l'agence affiche un DPE global, elle doit légalement afficher celui du logement objet de l'annonce....
"Classement du logement en matière de performance énergétique
Si le logement classé F ou G, il doit être indiqué Logement à consommation énergétique excessive"

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35323]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35323[/url]

Mais bon... les enquêtes récentes des associations de consommateurs montrent que la majorité des annonces ne respectent pas la législation...

Ce qui compte ici c'est que le locataire reçoive les diagnostics qui concernent SON logement, et puisse faire constater son logement non conforme aux critères de décence le cas échéant.

à vérifier, donc...

Par AGeorges

Bonsoir FCC,

Pour l'aspect engagements de la Copropriété, il y de quoi faire préciser, cela ne donne pas une garantie absolue mais cela permet de vérifier si ce ne sont pas des paroles en l'air.

Dans une copropriété, le budget de travaux est voté à l'avance et donne lieu à des appels de fonds (au moins un).
Donc, si vous pouvez obtenir le PV de la dernière AG, vous localisez les résolutions concernant cette hypothétique isolation.
S'il n'y a rien de précis, c'est que ce sont des bobards.
Sinon, la nature des travaux devrait être précisée ainsi que l'échéance des appels de fonds. En principe, le Syndic ne va pas lancer les travaux avant d'avoir assez d'argent pour les payer. Donc s'il est dit appels de fonds au 1T2014 et 2T2024 et que les travaux vous ont été annoncés par l'agence en décembre 2023, cela est peu crédible.

En tant que locataire potentiel, il peut vous être difficile d'obtenir une copie du PV, sauf si un copropriétaire compatissant vous prête sa copie ou vous donne accès au site internet du Syndic.