



## Révision loyer classé F

-----  
Par superjohnny

Bonjour,

Est-ce que mon propriétaire a le droit de réviser mon loyer alors que le logement est classé F et que le bail a été renouvelé tacitement le 29/05/2022?

Puis-je l'obliger à effectuer des travaux? Le logement est situé à Saint-Denis.

Merci d'avance

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Oui, il peut car renouvelé avant le 22 août 2022.

Ce n'est qu'à partir du prochain renouvellement que votre loyer pourrait être bloqué... si le DPE F est toujours valide. cf article 17-1 de la loi n°89-462

Conformément au IV de l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions sont applicables aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la présente loi.

-----  
Par superjohnny

Merci et concernant les travaux, puis-je les réclamer?

-----  
Par yapasdequoi

Quels travaux exactement ?

-----  
Par superjohnny

Les travaux qui font sortir le logement du statut de passerelle énergétique. Dans notre cas le principal problème vient des fenêtres et portes vitrées coulissantes qui donnent sur le balcon, simple vitrage complètement ouvertes aux courants d'air et rebords en métal glacés.

Après la salle de bain la peinture est totalement écaillée sur le haut des murs et de la moisissure apparaît. Pièce très mal ventilée, sans fenêtre. Quand je lui en ai parlé elle m'a dit de voir ça avec mon assurance et je lui ai répondu qu'il me semblait que c'était à sa charge. Elle n'a pas donné suite.

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez faire appel à la commission de conciliation.

Si ces travaux relèvent du bailleur il devrait les prendre en charge.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31699[/url]

-----  
Par superjohnny

merci

-----

Par janus2

Dans notre cas le principal problème vient des fenêtres et portes vitrées coulissantes qui donnent sur le balcon, simple vitrage complètement ouvertes aux courants d'air et rebords en métal glacés.

Bonjour,

Si vos fenêtres laissent passer l'air, le logement n'assure donc pas le clos et n'est pas décent.

-----  
Par AGeorges

Bonjour SuperJohnny,

En principe, il n'y a pas encore d'obligation formelle côté travaux d'amélioration énergétique pour un logement classé F. Le DPE (obligatoire) vous donne un chiffre associé à la lettre F et ce dernier devrait être inférieur à 450 XXX qui est la norme actuelle.

Mais c'est pour bientôt.

Votre bailleur aurait donc tout intérêt à anticiper un peu cela.

Vos actions dépendent en fait du type de bailleur que vous avez. Il y en a de diverses sortes. Les requins, les neuneus, les fauchés, les radins, etc.

Dans un certain nombre de cas, lancer une démarche officielle peut braquer le bailleur et il vous faudra un certain temps pour débloquer la situation, ce qui n'est pas forcément votre intérêt.

Il existe un certain nombre de dispositif d'aide pour réduire le coût des travaux d'isolation. Si votre bailleur est un peu dépassé, le mieux est de monter un petit dossier et de lui soumettre. Et en cas de sourde oreille passer aux courriers recommandés.

Le cas de la SdB est un peu particulier. Il se peut que cette dernière soit adjacente à une colonne montante, ce serait assez courant. Il faut dans ce cas faire au minimum installer une petite VMC (parfois un simple ventilateur) pour pouvoir faire changer l'air de la pièce, désembuer le miroir, etc.

Les solutions genre commission de conciliation et tribunal sont à réserver aux bailleurs-requins ou totalement endormis. Avec les autres, le dialogue sera bien plus performant.

C'est un AVIS.

-----  
Par yapasdequoi

voir ça avec mon assurance

Avez-vous déclaré un sinistre ? Une recherche de fuite par un pro est envisageable afin de savoir si c'est un problème de ventilation ou des infiltrations qui viennent du dessus.

Savoir la cause des écailles et moisissures est indispensable pour déterminer le type de travaux à réaliser.

Si votre logement n'est pas décent (ou si vous voulez en avoir le coeur net) il faut demander à la mairie une inspection. Vos seules affirmations ne suffisent pas.

La mairie peut obliger le bailleur à faire des travaux.

Tout ceci n'a rien à voir avec le DPE.

-----  
Par AGeorges

Evidemment, le sujet des fenêtre à simple vitrage est en plein dans le sujet du DPE.

Il ne faut pas y connaître grand chose pour dire le contraire.

C'est bien sûr plus compliqué pour l'humidité dans la SdB. Mais tout de même, l'activité que l'on a dans cette pièce est, encore évidemment, génératrice d'humidité sans que ce soit forcément lié à une pénétration extérieure. Et dans ce cas, il n'y a que l'aération qui peut résoudre le problème, ce qui n'est pas élémentaire pour une pièce sans aucun accès extérieur. C'est mon cas, et un propriétaire précédent a fait poser un ventilateur qui prend l'air sur la colonne montante, avec un interrupteur spécifique. Cela fonctionne très bien et évite les moisissures et autres nuisances de l'humidité.

-----  
Par yapasdequoi

Sur un forum juridique on attend des réponses juridiques.

-----  
Par Henriri

Hello !

Johnny avez-vous sollicité votre assureur à propos du dégât "moisissures" ? En le faisant c'est lui qui sollicitera votre bailleur à votre place si votre assurance couvre ce type de problème. Si elle ne le couvre pas vous pourrez revenir vers votre bailleur (LRAR) pour lui rappeler de traiter ce problème de ventilation de la SdB (en lui disant avoir questionné votre assureur selon comme convenu... et vérifié ainsi que ce problème relève bien du bailleur).

Du côté de classement F du logement que vous louez vous ne pouvez pas exiger du bailleur qu'il fasse les travaux améliorant ce classement. C'est plutôt le blocage des loyers des "passoires thermique F et G" (tacite reconduction ou renouvellement du bail), ou l'interdiction de les re-louer, qui va peu à peu pousser les bailleurs à améliorer les caractéristiques thermiques de leurs logements ou à les vendre...

Curiosité : de quand date votre bail ?

A+

-----  
Par yapasdequoi

Je répète ce que j'ai déjà mentionné, mais qui n'a sans doute pas été lu. Trop de réponses non juridiques sans doute...

renouvelé tacitement le 29/05/2022

C'est avant la date d'application du dernier alinea de l'article 17-1 (22/08/2022) permettant de bloquer la révision du loyer. Le DPE ne vous sera pas utile avant le prochain renouvellement : 29/05/2025 et pour contester la révision de janvier 2026.

D'ici là faites une recherche de fuite ou d'infiltration avec votre assureur et demander un contrôle par les services d'hygiène de la mairie ou encore par votre préfecture sur les moisissures et les vitres qui laissent passer l'air.

J'ajoute un lien utile :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158[/url]

Un conseiller d'une agence départementale d'information sur logement (Adil) vous explique les démarches à effectuer si vous habitez un logement indigne (insalubre, en péril...) ou que vous avez connaissance d'une telle situation.

Par téléphone

0 806 706 806

Ouvert de 9h à 12h et de 14h à 17h

Coût d'un appel local

Mais vous pouvez aussi continuer à ressasser le DPE si vous préférez.