



Problème avec locataire

Par Stef10

Bonjour

Je suis Propriétaire d'un studio que je loue depuis juillet 2023 dans le centre historique. J ai donné une copie du bail à mon locataire, je lui ai dit que j'avais le DPE mais j'ai commi une erreur de ne pas lui fournir le DPE (il ne l avait pas demandé)

Au mois de février 2024, le locataire m'a déclaré qu il y avait de la moisissure sur le matelas et dans la salle de bain (traces noires). Je n avais eu cela avant avec mes autres locataires (même si c est vrai qu il n y a pas de Vmc car l immeuble est ancien et bâtiment de France). Après infos, il ressortait que le locataire ne chauffait que très peu le studio et que les aérations étaient bouchées par un nid. J ai dévissé la trappe et j ai enlevé le nid. J ai dit au locataire de laisser les aérations ouvertes (je pense qu. Il ne l'a pas fait) et de chauffer la pièce pour éviter l humidité. Il l a déclaré par message qu il ne chauffait presque pas). Je n ai plus eu de nouvelle de juillet 2024 a mars 2025 pour ce problème. Depuis mars mon locataire ne paie plus son loyer, ne me donne pas de date d état des lieux sortant et a pris un juriste qui m'a dit que mon appartement était insalubre au vu des moisissures. Je précise que le juriste m a dit que le fait que je n ai pas fourni le DPE, même si il existe, a mon locataire, celui pouvait me demander le remboursement de l ensemble des loyers depuis le début du bail. Je ne sais pas du tout quoi faire. J avais donné mon accord pour qu il parte le 19/03/25 sans preavis quand je l'ai rencontré avec son juriste et a ce jour 1 mai 2025, il ne quitte pas le logement, ne paie plus et ne donne plus d information. Je précise que ce locataire m'a fait pas mal de dégât dans le meuble. J ai vraiment besoin de Vos conseils.

Merci beaucoup d avoir pris le temps de lire ce message assez long et lourd

Bonne journée

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ce "juriste" vous balade. L'absence de DPE n'implique pas de rembourser les loyers.

Et l'insalubrité doit être constatée par un organisme habilité (ARS ou service d'hygiène de la mairie).

On ne comprend pas si vous ou le locataire a donné congé ? Quelles actions de recouvrement avez-vous engagées ?

Par Stef10

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

C est mon locataire qui souhaitait quitter le lieux. Il a pris un juriste pour le fait que le logement était devenu insalubre et le juriste a remarqué je n avais pas donné le DPE a mon locataire (ce qui n était pas volontaire car je pensais que du moment qu il y avait un DPE et que le locataire ne me le demandais pas je n étais pas obligé de lui fournir les 50 pages du DPE.)

Ne voulant pas me lancer dans une grande procédure, j ai dis au locataire qu il pouvait quitter le logement sans préavis après état des lieux sortant (qui a être compliqué au vu des différentes dégradations déjà vues). A ce jour le locataire est toujours en place dans mon studio (alors qu il déclare qu il est insalubre et qu il voulait le quitter pour cette raison) et n a pas payé le mois de mars avril et maintenant mai. Pour le moment je n ai entamé comme procéder car je ne sais pas si je suis dans mon bon droit ou si je suis en faute par méconnaissance au niveau DPE.(Le juriste en cabinet conseil mais mis également la pression)

Par yapasdequoi

Commencez par oublier ce DPE qui est un épouvantail mis à toutes les sauces.

Le DPE ne démontre en rien l'insalubrité, et son absence n'est suivi d'AUCUNE sanction.

D'ailleurs quelle est sa notation ?

Ensuite sachez qu'un "juriste" (c'est quoi d'ailleurs ? un étudiant en droit ?) n'a d'autre pouvoir que de vous impressionner par des sornettes.

L'insalubrité :

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

La situation d'insalubrité est constatée par le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS) ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé (SCHS).

Vous ne pouvez pas "autoriser le locataire à partir". C'est au locataire de donner son congé : avez-vous reçu un congé selon l'article 25-8 de la loi 89-462 (c'est un meublé, n'est-ce pas ?)

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Il est en situation d'impayé, seule une décision de justice peut le dispenser de payer son loyer.

Pour le moment vous avez parfaitement le droit d'exiger le paiement.

Lire ici comment :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31272[/url]

SOS loyers impayés

Service d'accompagnement, de conseils et de prévention en cas de risque d'expulsion liée à des impayés de loyer. Ce service informe gratuitement les locataires, comme les propriétaires.

Par téléphone

0 805 160 075 du lundi au vendredi

Numéro vert : appel et service gratuit, depuis un téléphone fixe ou mobile

Vous pouvez aussi demander au service d'hygiène une inspection du logement pour en avoir "le cœur net", à savoir si des travaux sont nécessaires ou si l'état du logement est dû au mauvais entretien par le locataire.

Rappel des obligations du locataire selon l'article 7 de la loi 89-462 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050623555]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000050623555[/url]

Par Stef10

Je vous remercie pour vos réponses. En fait je suis un peu perdu car c'est ma première fois que cela se passe comme cela avec un locataire.

Par yapasdequoi

Faites-vous conseiller par votre ADIL (gratuit) ou par un avocat.

Par Stef10

J'ai pris contact avec ADIL. Malheureusement, la personne m'a dit que j'aurai du fournir le DPE à mon locataire (même si je possède bien un DPE). Elle m'a également dit que j'aurais dû refaire ce DPE alors que le locataire était encore en plus car il est de mai 2021 (DPE VIERGE) (alors que sur mon DPE il est mentionné valable 10 et que j'ai acheté le studio en 2021). La personne m'a dit que je devais refaire le DPE alors que mon locataire est encore en place et qu'il ne paie plus ses loyers...je ne sais plus quoi faire.

Par yapasdequoi

Vous disiez "fournir les 50 pages du DPE" et "DPE VIERGE"? C'est incohérent.

Il est exact que le DPE est obligatoire, mais aucune loi n'impose de le refaire en cours de bail.

Toutefois si vous avez refait un DPE récemment : QUELLE EST LA NOTE ?

Vos réponses sont floues et je me demande si vous donnez toutes les informations.

Par Stef10

Désolé si mes explications ne sont pas claires.

J'ai acheté un appartement en mai 2021 il avait un DPE vierge à l'achat (pas de lettre). Il faisait 50 pages car il y avait aussi d'autres diagnostics.

Il était inscrit qu'il était valable 10 ans en 2021 et je ne l'ai pas refait depuis.
Adil m'a dit que depuis il n'était plus valide depuis le 1er janvier 2025 et que j'aurais dû en refaire un même avec le locataire en place.
Encore merci

Par yapasdequoi

Si vous avez interrogé l'ADIL sur votre DPE, ils ont répondu à votre question.
En effet votre DPE n'est plus valide, mais le locataire aurait pu le réclamer ainsi que les autres diagnostics obligatoires lors de la signature du bail en 2023.
Toutefois je répète que rien ne vous oblige à ce jour à refaire des diagnostics et que c'est inutile de vous concentrer sur ce sujet dans l'immédiat.

Ce qui est important :

- 1/ le recouvrement des impayés : contactez un huissier
- 2/ l'insalubrité éventuelle : contactez les services d'hygiène de la mairie

Et ensuite

3/ mieux vous documenter sur vos obligations de bailleur

- concernant les diagnostics

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33463
[/url]

- concernant le logement décent

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042[/u
rl]

- concernant les travaux

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

etc

Par Stef10

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire et pour vos réponses. Bonne journée