

Les diagnostics obligatoires en location

On les a d'abord vus apparaître en vente. Pour une parfaite information de l'acheteur, il fallait réaliser des diagnostics qui faisaient apparaître certains défauts du bien acheté. Petit à petit, le législateur et le gouvernement étendent ces obligations à la location afin d'informer pleinement le locataire. Le bailleur doit fournir ou tenir à disposition un certain nombre d'informations.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Le DPE est obligatoire pour tout local qui dispose d'une installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire. Il doit être réalisé à l'initiative du bailleur.

Ce diagnostic a pour objet de renseigner sur la quantité d'énergie consommée dans le cadre d'une utilisation normale du logement. Il donne en effet un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de la performance énergétique de celui-ci et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Ce diagnostic est rendu simple à lire par les locataires puisque le logement se verra affecter une lettre, de A à G. Cela est en outre renforcé par un code couleur. Le locataire bénéficiera également d'une estimation en euros du coût du logement ainsi que des préconisations du diagnostiqueur pour optimiser cette performance énergétique.

Le DPE est devenu un élément important de la relation entre bailleur et locataire. Puisque le locataire peut déterminer le coût de son logement, cela aura un impact sur le loyer qu'il sera prêt à payer. A cet effet, le diagnostic doit être joint au dossier de location et son résultat est également affiché dans l'annonce.

Le Code prévoit que le DPE est fourni à titre d'information. Une erreur ne permettrait pas d'annuler le bail. Toutefois, on pourrait probablement engager la responsabilité du bailleur si les informations étaient trompeuses ou erronées.

En savoir plus : Code de la construction et de l'habitation : articles L. 134-1 à L. 134-5 et R. 134-1 à R. 134-5

L'ÉTAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Anciennement appelé Etat des risque naturels, miniers et technologiques, ce document a pris depuis le 1er janvier 2018 le nom de « l'état des servitudes " risques " et d'information sur les sols » (ESRIS). Alors que le DPE avait une simple valeur informative, **le défaut de délivrance de ce diagnostic peut permettre la résolution du bail ou la diminution du loyer**. C'est donc un diagnostic qu'il ne faut pas négliger. Le locataire pourrait en effet demander une diminution du loyer proportionnelle à la baisse de valeur liée à la non-déclaration du risque.

L'état des risques naturels et technologiques est obligatoire dans un certain nombre de zones définies par décret qui sont couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un risque de sismicité. Le préfet publie la liste des communes couvertes. Sont également concernées ●●●



●●● depuis 2017 les zones à potentiel de radon. Le nouveau document depuis 2018 permet en outre de prendre en compte la pollution du sol. Le document doit dater de moins de 6 mois avant la signature du bail. Il peut être réalisé par le diagnostiqueur mais le bailleur pourrait le faire par lui-même.

Le bailleur doit également indiquer à son locataire si le logement a, dans le passé, été confronté à de tels sinistres liés à une catastrophe naturelle ou technologique pour lesquels le bailleur ou un occupant précédent aurait reçu une indemnité.

En savoir plus : Code de l'environnement : article L. 125-5 et R. 125-24

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Dans les immeubles concernés par ce constat, le bailleur doit joindre le constat de risque d'exposition au plomb. Il s'agit **des logements, appartements ou maisons individuelles, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949**. Ce diagnostic vise à vérifier la présence ou non de plomb dans les anciennes peintures de logements. Si le constat fait apparaître la présence de plomb, il pourrait être nécessaire pour le bailleur de réaliser des travaux de confinement.

Cette fois, la non-réalisation de ce diagnostic est sanctionnée pénalement et il faut donc vraiment veiller à ce que ce diagnostic soit réalisé et joint. En outre, le locataire pourrait engager la responsabilité du bailleur pour vice caché.

Le diagnostic doit impérativement être réalisé par un professionnel.

Le diagnostic doit dater de moins de 6 ans. Toutefois, un diagnostic qui mentionnerait l'absence de plomb ou une concentration inférieure à 1 mg/cm² resterait valable au-delà.

En savoir plus : Code de la santé publique : articles R. 1334-10 à R. 1334-12 - Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

LE DIAGNOSTIC AMIANTE

Dans tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le bailleur doit réaliser un diagnostic amiante. Ce contrôle est impérativement réalisé par un diagnostiqueur certifié. Si le diagnostic indique la présence d'amiante, le bailleur doit réaliser les travaux prescrits et procéder à une vérification périodique, tous les trois ans. Le bailleur doit tenir ce diagnostic à disposition du locataire qui en ferait la demande. Cette obligation est rappelée dans le bail. La loi ALUR a prévu que le constat soit joint au bail et cette obligation doit faire l'objet d'un décret.

En savoir plus : Code de la santé publique : article R. 1334-14

LES DIAGNOSTICS ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Suite à la loi ALUR, les décrets n° 2016-1104 et 2016-1105 du 11 août 2016 ont prévu la réalisation d'un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité et de gaz. **Ce diagnostic concerne les installations de plus de 15 ans** ou, pour l'installation intérieure de gaz, dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans. Le diagnostic a une durée de validité de six ans.

Ici aussi, ce diagnostic doit être réalisé par un diagnostiqueur professionnel et être annexé au bail. Ce diagnostic se focalise sur la sécurité de l'installation. L'absence de fourniture de ces diagnostics est sanctionnée par la responsabilité du bailleur pour vice caché.

En savoir plus : Décret n°2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location - Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM