

DOSSIER LOCATION

L'Obligation de fournir un diagnostic technique dans la location

Un dossier de diagnostic technique est fourni par tous les bailleurs du parc privé ou social (à l'exception des propriétaires de logements foyers) lors de la signature du contrat de location ou de son renouvellement. Il comprend :

► depuis le 1er juillet 2007, **le diagnostic de performance énergétique (DPE)** prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation visant à informer sur la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment. Il s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert (sauf certains bâtiments tels que les constructions provisoires, les bâtiments à usage agricole, artisanal, les lieux de culte...).

> Bâtiments et locations concernés
L'obligation de fournir un DPE s'applique à tous les propriétaires du secteur privé (personne physique, ou personne morale, compagnie d'assurance) ou du secteur public (organisme HLM, par exemple), quel que soit le régime de la location (location nue, meublée ou saisonnière, logement de fonction et location consentie à des travailleurs saisonniers) ; elle ne s'applique pas en revanche aux logements foyers, ni aux maisons de retraite (loi du 6.7.89 : art 2 et 3-1). La location saisonnière est concernée dès lors que le logement est loué au moins quatre mois consécutifs ou non dans l'année. Un contenu simplifié pour le DPE est prévu pour les locations saisonnières qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif.

> Le diagnostic de performance énergétique indique :
► les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation ;
► l'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
► l'évaluation de la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée générée ;
► l'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements ;
► lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment est équipé d'une chaudière dont la puissance est supérieure ou égale à 20 kilowatts, le rapport d'inspection de la chaudière.

Lorsque le diagnostic porte sur un bâtiment ou une partie de bâtiment bénéficiant d'un dispositif collectif de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude, le propriétaire du dispositif collectif, son mandataire ou le syndic (dans un immeuble en copropriété) fournit le document à la personne qui le demande.

Le propriétaire bailleur doit également tenir à la disposition de tout candidat locataire le diagnostic de performance énergétique à compter du 1er juillet 2007.

Ce document n'a qu'une valeur informative : le locataire ne peut donc pas s'en prévaloir à l'encontre du bailleur.

La lecture du diagnostic de performance énergétique est facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation de double étiquette suivante :
► une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et désormais les voitures)
► une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.

Depuis le 1er novembre 2007 ce diagnostic devra être réalisé par un professionnel dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité, et soumis à des règles spécifiques d'organisation et d'assurance. Toutefois, jusqu'à cette date, le diagnostic de performance énergétique peut être réalisé par un technicien qualifié.

► Depuis le 12 août 2008, **le constat de risque d'exposition au plomb** prévu par l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique. Le constat doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation construit avant le 1 janvier 1949. A défaut, le bailleur peut engager sa responsabilité pénale pour non respect des obligations particulières de sécurité et de prudence.

A la date de la signature du contrat, le constat doit avoir été établi depuis moins de six ans. Est annexé à ce constat une notice d'information qui résume les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre en présence de revêtements contenant du plomb. Si le constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou contenant du plomb mais à des concentrations inférieures au seuil réglementaire (défini par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au CREP), le constat initial sera joint à chaque contrat de location, sans qu'il y ait lieu d'établir un nouveau constat.

Le CREP est établi aux frais du bailleur (nonobstant toute convention contraire) par une personne certifiée conformément aux articles L.271-4 à L.271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Le constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb du bien objet du constat et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradations du bâti. Un revêtement contient du plomb dès lors que la concentration surfacique en plomb, mesurée à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X (ou par prélèvement et analyse en laboratoire pour quelques cas particuliers), est supérieure ou égale à un seuil admis.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne portera que sur les parties qui sont affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant (buanderie par exemple).

Dans le cas d'une location dans un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties privatives du logement.

Si le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb, le bailleur doit informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné et procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Le constat est immédiatement transmis au préfet s'il fait apparaître la présence de facteurs de dégradation du bâti (tels que plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou effondré, moisissures ou tâches d'humidité).

► Depuis le 1er juin 2006 si le bien est loué dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité (Code de l'environnement : art. L. 125-5 I), le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par **l'état des risques naturels et technologiques** établi par le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel à partir des documents et informations mis à sa disposition en mairie, en sous-préfecture ou à la DDE. Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit.

Il doit indiquer les risques, dont font état les documents mentionnés, auxquels l'immeuble loué est exposé, et s'accompagner des extraits cartographiques permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus.

L'obligation de fournir l'état des risques concerne les contrats de location écrits et s'applique aux nouveaux locataires entrant dans les lieux postérieurement au 1er juin 2006.

Par ailleurs, le bailleur doit également informer le locataire sur les sinistres survenus dans l'immeuble et ayant donné lieu à une indemnisation au titre de la garantie contre les effets des catastrophes naturelles ou technologiques soit à son profit, soit au profit d'un précédent propriétaire de l'immeuble concerné, dans la mesure où le bailleur en a été lui-même informé. Cette obligation d'information concerne tous les immeubles situés dans une commune ayant fait l'objet au moins une fois d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique (pour connaître les risques dans ma commune) :

Cette information est matérialisée par une déclaration sur papier libre annexée au contrat de location.

En cas de non respect par le bailleur de l'obligation d'annexer un état des risques et de l'obligation d'information sur les sinistres antérieurs, le locataire peut demander au juge une diminution du loyer ou la résolution du contrat de location. L'obligation de fournir l'état des risques est applicable aux nouveaux locataires entrant dans les lieux postérieurement à l'entrée en vigueur du dispositif.