



CHEUVREUX

25 septembre 2018

LES DIAGNOSTICS À FAIRE ÉTABLIR EN CAS DE LOCATION

Trois diagnostics doivent être annexés aux contrats de location portant sur un bien en tout ou partie à usage d'habitation ;

Il s'agit :

- du constat des risques d'exposition au plomb (C.R.E.P.),
- de l'état des risques et pollutions (E.R.P.),
- et du diagnostic de performance énergétique (D.P.E.).

I. Constat des risques d'exposition au plomb (art. L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique)

I.1 - Obligations du bailleur

Un constat des risques d'exposition au plomb (parties privatives uniquement en cas d'immeuble en copropriété) établi par un diagnostiqueur certifié, doit être produit par le bailleur, à ses frais, dans le cadre du dossier de diagnostic technique (D.D.T.) qui doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un bien à usage d'habitation et ce depuis le 12 août 2008.

I.2 - Durée de validité

Le C.R.E.P. doit dater de moins de 6 ans lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1mg/cm²).

En revanche, si le C.R.E.P. conclut à l'absence de revêtement dégradé contenant du plomb ou à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb mais à une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²), celui-ci demeure valable sans date de péremption, il ne sera donc pas nécessaire de le faire renouveler à chaque nouveau contrat de location.

I.3 - Sanctions

Faute d'annexer un C.R.E.P. en cours de validité au contrat de location, le bailleur risque de voir sa responsabilité pénale engagée pour non-respect des obligations particulières de sécurité.

Il en va de même pour le cas où il n'effectuerait pas les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

Quant au bailleur qui aurait fait établir ce C.R.E.P. par un diagnostiqueur non certifié, celui-ci encourt des sanctions pénales (contravention de 5ème classe : art. R. 271-4 Code de la Construction et de l'Habitation).

II. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques et pollutions prévu au deuxième alinéa du I du même article

II.1 - Obligations du bailleur

Le propriétaire d'un bien immobilier situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité définies par le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ou encore dans des zones à potentiel radon, doit informer le locataire de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'état des risques et pollutions est fourni au locataire par le propriétaire. Il complète le dossier de diagnostic technique, qui doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

À chaque changement de locataire, le vendeur doit mettre à jour l'état existant ou compléter le dossier de diagnostic technique.

II.2 - Durée de validité

Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit.

II.3 - Sanctions

En cas de non-respect de ces obligations, le locataire peut poursuivre la résolution du contrat.

III. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction de la construction et de l'habitation

III.1 - Obligations du bailleur

Depuis le 1er juillet 2007, un diagnostic de performance énergétique doit être établi en cas de location d'un logement (maison individuelle ou logement situé dans un immeuble collectif) ou d'un immeuble à usage principal d'habitation (sauf exceptions : voir le décret n°2006-1147).

Cette obligation s'applique à la location d'un logement vide ou meublé mais ne s'applique en revanche pas lors de la reconduction tacite du bail ou de la cession de bail.

Le propriétaire doit faire établir le D.P.E., à ses frais.

Ce diagnostic doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Le propriétaire, le bailleur, ou le professionnel qu'il a mandaté pour mettre son bien en location, doit tenir le D.P.E. à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande.

Selon les cas, définis par arrêté, la consommation d'énergie du bien immobilier indiquée sur le D.P.E. est soit la consommation réelle évaluée sur les trois (3) dernières années, soit la consommation conventionnelle évaluée par une méthode de calcul approuvée par le ministère.

III.2 - Durée de validité

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à 10 ans.

III.3 - Sanctions

Le D.P.E. n'a qu'une valeur informative, le locataire ne peut donc pas se prévaloir des conclusions de ce diagnostic à l'encontre du bailleur.

La doctrine est aujourd'hui partagée quant à la sanction encourue faute de production de ce diagnostic. Pour certains, le locataire serait en droit de réclamer des dommages et intérêts au bailleur, pour d'autres, il pourrait aller jusqu'à demander la nullité du contrat de location pour défaut d'information.

LA PARTICULARITÉ DU DIAGNOSTIC AMIANTE

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Il n'y a aucune obligation d'annexer à un contrat de location le diagnostic amiante.

Le DTA (Dossier Technique Amiante) et le diagnostic « partie privative » doivent simplement être tenus à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné (art. R.1334-29-4 et -5 du CSP).

SANCTIONS

En cas de refus de communication, la sanction est principalement pénale pour le propriétaire (amende 5ème classe : art R. 1337-3-1 et s. du CSP).