Louer un logement

QUELS DIAGNOSTICS ?

Avant
de vous engager,
consultez votre ADIL

ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Vous louez un logement en tant que propriétaire ou locataire. Il doit être décent. A ce titre il ne doit pas présenter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire.

Les obligations réciproques du propriétaire et du locataire pendant la durée du bail figurent dans le contrat de location. Néanmoins, pour que le locataire soit informé plus précisément sur certains aspects de l'état du logement - la performance énergétique, l'existence éventuelle de plomb dans les peintures et revêtements des murs et les éventuels risques naturels et technologiques -, des documents doivent lui être fournis par le propriétaire.

Ces documents, sous réserve que la situation du logement loué les requiert, doivent être réunis dans un dossier de diagnostic technique*.

Dans quels cas fournir les diagnostics ?

L'obligation de fournir ces documents, - le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb et l'état des risques naturels et technologiques - s'applique à tous les propriétaires du secteur privé (personne physique, ou personne morale - société, compagnie d'assurance) ou du secteur public (organisme HLM, par exemple), quel que soit le régime de la location (location nue, meublée, logement de fonction). Le diagnostic de performance énergétique n'est toutefois pas obligatoire en cas de location saisonnière ou de bail rural.

1 Le diagnostic de **performance énergétique**

Pour quels bâtiments ?

■ Le propriétaire doit fournir un diagnostic de performance énergétique au locataire *depuis le 1er juillet 2007*.
Cette obligation s'applique à la location d'une maison ou d'un appartement situé dans un immeuble collectif.
Ne sont toutefois pas concernés : les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation n'excédant pas deux ans ; les bâtiments indépendants (maison par exemple) dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 50 m² ; les locaux qui n'utilisent pas d'énergie pour réguler la température intérieure (chauffage ou climatisation) pour une occupation humaine ou dotés comme seul système de chauffage, de cheminées à foyer ouvert.
Le diagnostic de performance énergétique n'est pas non plus obligatoire pour les résidences destinées à être utilisées moins de quatre mois par an.

■ Lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble collectif, le diagnostic de performance énergétique porte sur les **parties privatives** du lot.

■ L'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique s'appliquera dans les départements d'outre-mer après publication d'un texte réglementaire spécifique (renseignez-vous dans votre ADIL).

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ Le diagnostic de performance énergétique est valable **10 ans**. De nouvelles conditions de validité s'appliqueront à compter de la publication d'un décret (loi du 12.7.10 ; décret à paraître : renseignement auprès de l'ADIL). *Depuis le 1er juillet 2007*, il doit être annexé au bail lors de sa signature ou de son premier renouvellement intervenant à partir de cette date, ainsi qu'au renouvellement intervenant après l'expiration du délai de validité du diagnostic.

Le propriétaire doit tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.
A compter du 1er janvier 2011, le classement du logement au regard de la performance énergétique doit figurer dans les annonces de mise en location selon des modalités précisées par décret (loi du 12.7.10 ; décret à paraître : renseignement auprès de l'ADIL)

■ Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative : le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l'encontre du propriétaire.

Quel contenu ?

■ Le diagnostic de performance énergétique est destiné à comparer et estimer la performance énergétique du logement.
■ Il comprend les caractéristiques du bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation.
■ Il indique suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie), soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Deux étiquettes classent le logement (ou le bâtiment) sur une grille d'évaluation : l'une en fonction de son niveau de consommation d'énergie, l'autre en fonction de l'impact de cette consommation sur les émissions de gaz à effet de serre. Le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

■ Le diagnostic de performance énergétique est établi conformément à un **modèle type**.
Son contenu diffère en fonction de l'âge du bâtiment (achevé avant ou après le 1er janvier 1948) ; de ses caractéristiques (maison individuelle, ou appartement dans un immeuble collectif avec installation de chauffage et de production d'eau chaude individuelle ou collective) ; du fait qu'il appartient à un seul propriétaire ou à plusieurs (immeuble en copropriété, par exemple) et de l'existence ou non d'un diagnostic de performance énergétique réalisé pour l'ensemble de l'immeuble.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble collectif qui n'est pas la propriété d'une personne unique (copropriété ou société par exemple) et qui bénéficie d'un dispositif collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le propriétaire bailleur peut, à ses frais, obtenir du propriétaire du dispositif collectif (le syndicat de copropriété par exemple), de son mandataire ou du syndic de copropriété, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic, à savoir : la quantité annuelle d'énergie consommée pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment par le dispositif collectif, le calcul ou les modalités ayant conduit à la détermination de cette quantité et une description du dispositif collectif et de son mode de gestion.

2 Le constat de **risque d'exposition au plomb**

■ Le constat de risque d'exposition au plomb doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble (y compris une maison individuelle) **construit avant le 1er janvier 1949**, quelle que soit la zone géographique.
Il ne porte que sur les **parties privatives** à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Par ailleurs, les parties communes d'un immeuble, que celui-ci soit en copropriété ou non, doivent également avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb, au plus tard le *12 août 2008*, mais celui-ci n'a pas à être remis au locataire qui pourra toutefois demander à le consulter.

Quel contenu ?

■ Le constat de risque d'exposition au plomb consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements (peinture notamment) du logement concerné, qu'ils soient accessibles ou recouverts par un autre revêtement, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradations du bâti.

Les résultats du constat de risque d'exposition au plomb doivent permettre de connaître, le cas échéant, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état (ou recouverts) contenant du plomb.

Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb.

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, est annexée au constat de risque d'exposition au plomb.

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ Il doit avoir été établi **moins de six ans** avant la date de signature du contrat de location et, *depuis le 12 août 2008*, être **annexé au contrat de location** lors de sa signature.
Toutefois, si le constat de risque d'exposition au plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils réglementaires (fixé par arrêté), sa validité n'est pas limitée dans le temps ; il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location : le constat initial est alors joint à chaque contrat de location.

■ Si le constat de risque d'exposition au plomb met en évidence la **présence de revêtements contenant du plomb** à des concentrations supérieures au seuil limite, le propriétaire doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée ; il doit sans attendre procéder, à ses frais, aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. A défaut, le propriétaire s'expose à recevoir une injonction du préfet.

■ **En l'absence** de la remise d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la signature du contrat de location, ou à défaut de faire les travaux nécessaires le cas échéant, avant la remise en location, la responsabilité pénale du propriétaire peut être engagée au titre du manquement à ses obligations particulières de sécurité et de prudence.

3 L'état des **risques naturels et technologiques**

Pour quels immeubles ?

■ Depuis le *1er juin 2006*, si **la maison ou l'immeuble collectif** est situé **dans une zone couverte par un plan de prévention des risques** technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret, un état des risques naturels et technologiques doit être remis à tout nouveau locataire entré dans les lieux postérieurement au *1er juin 2006* ; il doit être annexé au bail.

Pour savoir si vous êtes dans une telle zone, renseignez-vous à la mairie du lieu où se situe l'immeuble ou le terrain, à la préfecture du département ou sur le site internet du département.

Quel contenu ?

■ L'état des risques naturels, technologiques ou sismiques mentionne les risques naturels, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le logement qu'il s'agisse d'un immeuble collectif ou d'une maison ; il est accompagné des extraits de documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (documents graphiques, note de présentation du plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou sismiques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes).

Quel délai de validité ? Quelles obligations ?

■ L'état des risques doit être établi **moins de 6 mois** avant la date de signature du contrat de location. Il est établi par le propriétaire sur un formulaire type réglementaire disponible à la mairie, la préfecture ou sur internet (www.prim.net) et à partir des informations fournies par le préfet, consultables en mairie ou préfecture (le cas échéant, frais de reproduction et d'expédition des informations à la charge du pro-priétaire). Le propriétaire est responsable du contenu de cet état ; il peut se faire assister pour le dresser par tout professionnel de son choix.

■ **Quelle que soit la zone géographique**, en plus de l'état des risques naturels et technologiques, le propriétaire doit informer le locataire par écrit d**es sinistres** dont il a connaissance, qui ont affecté l'immeuble collectif ou la maison et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982. L'information sur les sinistres antérieurs est mentionnée directement dans le contrat de location.

■ A défaut d'annexion de l'état des risques au bail ou à défaut d'information relative aux sinistres survenus, le locataire peut demander au juge la résolution du bail ou une diminution du prix.

L'obligation de fournir ces différents diagnostics vise à améliorer l'information du locataire. Elle n'emporte pas toutefois l'obligation de faire des travaux, sauf pour ce qui concerne le plomb.

Propriétaire : à qui s'adresser pour faire établir ces diagnostics ?

■ L'état des risques naturels et technologiques est établi par le propriétaire. Le diagnostic de performance énergétique et le constat de risque d'exposition au plomb doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de **compétence** et ayant souscrit une **assurance** couvrant pour leurs interventions, les conséquences d'un engagement de leur responsabilité civile professionnelle.

■ Toute personne qui effectue un diagnostic (autre que l'état des risques naturels et technologiques) devra être **certifiée** par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation. Cette certification lui est délivrée pour 5 ans.

■ Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur **impartialité** et à leur **indépendance**, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics.

Les diagnostiqueurs doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.
Des sanctions pénales sont prévues tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le propriétaire qui, en vue d'établir un diagnostic fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises.

■ Certains professionnels (diagnostiqueurs, experts techniques immobiliers, géomètres-experts, architectes, agents immobiliers notamment) peuvent être organisés pour réaliser ou faire réaliser plusieurs des diagnostics obligatoires ; d'autres sont spécialisés sur un seul type de diagnostic. Dans tous les cas, ils doivent être **indépendants**.

■ **Pour trouver des professionnels du diagnostic**, le propriétaire peut consulter les organisations professionnelles spécialisées, les organismes accrédités par le COFRAC (internet www.cofrac.fr ou le site du ministère chargé du logement) qui diffusent les coordonnées des personnes certifiées, ou le professionnel auquel il a confié la mise en location, le cas échéant. Si la location est gérée par un administrateur de biens, ce dernier peut se charger de trouver un diagnostiqueur.

A quel prix ?

■ Les tarifs des diagnostics n'étant pas réglementés, peuvent varier d'un professionnel à l'autre. Le propriétaire a donc intérêt à s'adresser à plusieurs professionnels et à comparer, avant de s'engager, les prestations qui lui sont proposées.

■ Le coût des diagnostics incombe au propriétaire.

* Le dossier de diagnostic technique

Un dossier de diagnostic technique doit être fourni par le propriétaire et annexé au bail lors de sa signature ou de son premier renouvellement. Sous réserve que la location envisagée les requiert, il comprend :
- le diagnoctic de performance énergétique et l'état des risques naturels et technologiques *(depuis le 1er novembre 2007)*,
- le constat de risque d'exposition au plomb *(depuis le 12 août 2008)*.

Les aides pour réaliser des travaux

Pour effectuer des travaux notamment destinés à supprimer la présence de plomb dans les revêtements du logement ou à faire des économies d'énergie, le propriétaire peut obtenir notamment, suivant les cas, une subvention de l'Anah, Agence nationale de l'habitat ou un Eco-prêt à 0% aidé par l'Etat (renseignements à l'ADIL)

Cas particuliers

■ Vente en bloc d'un immeuble de plus de 10 logements appartenant au même propriétaire

Lorsqu'un propriétaire "institutionnel", (société d'économie mixte, société immobilière ou entreprise d'assurance, par exemple) met en vente un immeuble de plus de 10 logements en totalité et en une seule fois, les locataires ont un droit de préemption, si l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux en cours des locataires en place. Le vendeur doit alors préalablement respecter une procédure d'information destinée à éclairer la décision du locataire sur l'exercice de son droit de préemption. A cette fin, le propriétaire doit communiquer aux locataires, avec l'offre de vente, un diagnostic technique portant sur l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, sur l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs (chauffage collectif et ascenseur) et de sécurité (loi du 13.6.06).
Les frais liés à l'élaboration de ce diagnostic sont à la charge du propriétaire.

■ Vente par lots de plus de 10 logements

Il en est de même lorsqu'un bailleur institutionnel donne congé à ses locataires pour mettre en vente plus de 10 logements libres ou occupés dans un même immeuble (accord collectif du 16.3.05).

L'information sur les moyens de réception des services de télévision

Le propriétaire doit fournir au locataire une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble et l'annexer au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement *(depuis le 8 mars 2007)*.

Quel contenu ?

Cette information, dont la forme est libre, indique s'il est possible ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne. Elle précise, quand il existe un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble qui distribue des services de télévision, si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne numérique". Dans ce cas, le bailleur doit indiquer les coordonnées du distributeur auquel le locataire doit s'adresser.
Ces informations n'ont qu'une valeur informative ; le locataire ne peut s'en prévaloir à l'encontre du propriétaire.

ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.
L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !

Avec l'ADIL,
étudiez la solution la mieux adaptée à votre situation

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL,

composez le : 08 20 16 75 00
(0,12 € la minute au 1.8.2010)

Internet : www.anil.org

EDITION ANIL - RÉALISATION GRAPHIQUE - ARZIMUT.COM - AOÛT 2010