



LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE EN LOCATION



Le dossier de diagnostic technique regroupe l'ensemble des diagnostics devant être fournis par le bailleur en annexe du contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Il comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- dans les zones concernées, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques (zones couvertes par un PPRT ou par un PPRNP ou dans une zone de sismicité) ;
- une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou procédés de construction contenant de l'amiante (modalités d'application, liste des matériaux ou procédés concernés définis par *décret à paraître*) ;
- un état de l'installation intérieure électrique et de gaz évaluant les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (modalités d'application, date d'entrée en vigueur... seront déterminées par *décret à paraître*).

Ces diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur certifié. L'obligation de les fournir permet au locataire de louer en toute connaissance de cause, mais n'emporte pas l'obligation de faire des travaux (sauf pour le plomb). Ils sont remis à titre informatif.

• **CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)**

⇒ **QUELS SONT LES BÂTIMENTS CONCERNÉS ?**

Le CREP doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1/1/49, quelle que soit la zone géographique. Il porte sur les parties privatives à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Les parties communes d'un immeuble, en copropriété ou non, doivent également avoir fait l'objet du constat : ce dernier est consultable par le locataire mais n'a pas à lui être remis.

⇒ **QUEL EST SON CONTENU ?**

Le constat repère les revêtements contenant du plomb. Il consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien, afin d'identifier ceux contenant du plomb, dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et repérer les facteurs de dégradations du bâti.

Les résultats doivent permettre de connaître le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel. Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb.

Une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre, est annexée au CREP.

⇒ **QUEL EST SON DÉLAI DE VALIDITÉ ?**

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS EN DÉCOULANT ?

Il doit avoir été établi moins de 6 ans avant la date de signature du bail. Toutefois, si l'absence ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire est établi, il n'y a pas lieu de faire un nouveau constat à chaque location. Si le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite, le propriétaire doit :

- informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux ;
- procéder sans attendre à ses frais aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

La responsabilité pénale du bailleur peut être engagée au titre du manquement à ses obligations de sécurité et de prudence.

• **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)**

Depuis le 1/7/07, le DPE renseigne les locataires sur la quantité d'énergie consommée par le logement (*chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement*) et évalue sa performance énergétique, ainsi que l'impact de sa consommation d'énergie sur les émissions de gaz à effet de serre.

⇒ **QUELS SONT LES BÂTIMENTS CONCERNÉS ?**

Le DPE concerne les bâtiments ou parties de bâtiment clos et couverts, maison individuelle, appartement dans un immeuble collectif (pour les parties privatives seulement).

⇒ **QUEL EST SON DÉLAI DE VALIDITÉ ?**

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS EN DÉCOULANT ?

Le DPE est valable 10 ans, Il n'a qu'une valeur informative : le locataire ne peut s'en prévaloir à l'encontre du propriétaire.

Depuis le 1/1/11, le classement du logement au regard de la performance énergétique doit figurer sur toutes les annonces de mise en location par voie de presse, internet ou vitrine.

⇒ **QUEL EST SON CONTENU ?**

Il comprend les caractéristiques du bâtiment, un descriptif des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation.

Il indique :

- soit la quantité d'énergie effectivement consommée (basée sur des relevés de consommations),
- soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du logement. 2 étiquettes classent le logement sur une grille d'évaluation : l'une en fonction du niveau de consommation d'énergie, l'autre en fonction de l'impact de sa consommation sur les émissions de gaz à effet de serre.

Des recommandations destinées à inciter le propriétaire à améliorer cette performance accompagnent le DPE.

Il est établi conformément à un modèle type, suivant une méthode variant en fonction de l'usage du bâtiment (habitation ou tertiaire). Son contenu diffère en fonction de l'âge du bâtiment, de ses caractéristiques (maison individuelle, ou appartement...).

⇒ **IMMEUBLE ÉQUIPÉ D'UNE INSTALLATION COLLECTIVE : DPE OU AUDIT EN COPROPRIÉTÉ**

Lorsque le logement est situé dans une copropriété bénéficiant d'un dispositif collectif de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude, le bailleur peut, à ses frais, obtenir du syndicat de copropriété, les informations utiles pour l'établissement du diagnostic : 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.

D'ici le 1/1/17 au plus tard, dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndicat de copropriété, le cas échéant, devra réaliser un DPE. Toutefois, si l'immeuble comprend 50 lots ou plus et a fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 1/6/01, le DPE sera remplacé par un audit.

• **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

⇒ **QUELS SONT LES IMMEUBLES CONCERNÉS ?**

Si le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, le bailleur doit transmettre au locataire un état des risques naturels et technologiques.

Les informations sont disponibles auprès de la mairie du lieu où se situe l'immeuble, la préfecture du département ou sur le site internet du département.

⇒ **QUEL EST SON CONTENU ?**

L'état mentionne les risques naturels, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le bien ; il est accompagné d'extraits de documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus.

⇒ **QUEL EST SON DÉLAI DE VALIDITÉ ?**

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS EN DÉCOULANT ?

L'état des risques doit être établi moins de 6 mois avant la date de signature du contrat. Le bailleur est responsable du contenu de l'état.

De plus, il doit informer le locataire, par écrit, des sinistres dont il a connaissance, ayant affecté l'immeuble et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982.

A QUI S'ADRESSER POUR FAIRE ÉTABLIR CES DIAGNOSTICS ?

Tous les documents, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques, doivent être établis par des professionnels satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant leur responsabilité civile professionnelle. Depuis le 1/11/07, toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité français d'accréditation).

Les professionnels ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, pour lesquels il leur est demandé un diagnostic.

Ils doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de leurs obligations.

Des sanctions pénales sont prévues tant pour la personne qui établit un diagnostic sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le bailleur 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 plusieurs diagnostics obligatoires ; d'autres sont spécialisés sur un seul type de diagnostic. Dans tous les cas, ils doivent être indépendants.

Pour trouver des professionnels, vous pouvez consulter l'annuaire, internet, les organisations professionnelles spécialisées, les organismes accrédités par le COFRAC.

⇒ **A QUEL PRIX ?**

Les tarifs ne sont pas réglementés, ils peuvent varier d'un professionnel à un autre. Il convient de s'adresser à plusieurs et comparer les prestations proposées, avant de s'engager.

La loi ALUR du 24/3/2014 a ajouté la surface habitable et la désignation des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication aux mentions obligatoires du contrat de location. Une notice d'information relative aux droits et obligations des parties sera également annexée au bail (*décret à paraître*).