

>> LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Règlementation

L'obligation d'information du bailleur

Au titre de son obligation d'information, le bailleur doit annexer un dossier de diagnostic technique au contrat de location.

Il comprend :

- le diagnostic de performance énergétique (depuis le 1.7.07) si la durée d'utilisation du bien dépasse 4 mois par an.
- le constat de risque d'exposition au plomb (à compter du 12.8.08) ;
- un état des risques, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels et dans les zones de sismicité.

En effet, l'état a légiféré pour harmoniser les modalités d'établissement des diagnostics permettant l'information des acquéreurs et des locataires.

>> Les locations de logements meublés et locations saisonnières sont, au même titre que toutes les locations du parc privé ou social, concernées par cette obligation d'information.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

>> Le diagnostic de performance énergétique à la location a pour objectif :

- d'informer le locataire sur la consommation énergétique du logement et son coût. L'information donnée est une estimation à partir d'un prix moyen du kWh.
- de sensibiliser le locataire aux conséquences de sa consommation en énergie sur le climat de notre planète, en repérant cette consommation (en kWh/m²/an) et les émissions de CO₂ (en kg/m²/an) qui en résultent, d'une part sur une étiquette « énergie » et d'autre part sur une étiquette « climat », suivant une échelle de A (logement économe) à G (logement énergivore) .

Ce diagnostic s'accompagne recommandations pour améliorer les performances énergétiques.

Il doit être produit et annexé au contrat de location ou lors de son renouvellement.

Il est réalisé par un professionnel dont les compétences auront été certifiées par un organisme accrédité, et soumis à des règles spécifiques d'organisation et d'assurance. La durée de validité du diagnostic est de 10 ans.

Attention : le décret n° 2008-461 du 15 mai 2008 relatif au DPE précise que celui-ci n'est plus exigé pour "les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an", que ce soit à titre de location ou pour un autre motif.

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Ce diagnostic (art. L 1334-7 du Code de la Santé) deviendra obligatoire à partir du 12 août 2008 pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949.

Si l'état mentionne la présence de plomb, sa teneur devra être conforme au seuil admis. Dans ce cas, le diagnostic en fera le simple constat. En revanche, si la teneur en plomb passe le seuil autorisé, le bailleur devra réaliser les travaux nécessaires pour éviter toute mise en contact de ses locataires. Sinon, la responsabilité pénale du bailleur pourrait être engagée. Même chose pour l'agent immobilier et l'administrateur de biens qui pourraient également voir leur responsabilité (pénale comme civile) engagée.

A la date de la signature du contrat, le constat doit avoir été établi depuis moins de six ans.

Etat des risques technologiques et naturels (ERNT)

Le bailleur doit fournir un état des risques naturels et technologiques (ERNT) datant de moins de six mois si le bien loué est situé dans une commune où existe au moins un risque naturel ou technologique.

L'état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet. Les informations sont disponibles en mairie, sous-préfecture ou préfecture et sur le site Internet www.prim.net

>> Références textes officiels

Ordonnance du 8.6.05 : art. 16 à 23 ; loi du 13.7.06 : art. 79-IV ; loi du 30.12.06 ; décret du 5.9.06 ; décret du 14.9.06 ; décret du 21.12.06)