

L'état des risques et pollutions peut être établi par le bailleur à l'aide d'un formulaire type, à remplir en fonction des informations disponibles en mairie. Il peut également solliciter l'aide d'un professionnel de l'immobilier pour le compléter.

Les sinistres à signaler

Quelle que soit la zone géographique, le bailleur doit informer le locataire par écrit des sinistres dont il a connaissance. Il s'agit de sinistres ayant donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique. L'information sur les sinistres antérieurs est mentionnée directement dans le contrat de location.

Que faire à défaut d'information ?

Si l'état des risques n'est pas annexé au bail ou si le locataire n'a pas été informé des sinistres survenus, il peut demander au juge l'annulation du bail ou une diminution du loyer.

Le diagnostic amiante

Le bailleur doit tenir à la disposition du locataire les documents en sa possession sur la présence ou non d'amiante dans le logement et notamment le DAPP si son logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Vous pouvez bénéficier d'un conseil complet, neutre et gratuit auprès de votre ADIL, consultez-la.



Nuisances sonores

Lorsque le logement loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un Plan d'exposition au bruit (PEB), c'est-à-dire dans une zone exposée au bruit des aéroports ou aérodromes, une clause claire et lisible doit le préciser dans le bail.

Attention: depuis le 1^{er} juin 2020, le bailleur doit également fournir au locataire un document l'informant de cette situation.



L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500 Service 0,06 € / appel + prix appel | www.anil.org

PROPRIÉTAIRES / LOCATAIRES

Quels diagnostics ?

Peut-on louer sans diagnostics ?
Quels sont les diagnostics obligatoires ?



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

**Votre ADIL
vous conseille
gratuitement,
consultez-la !**

Réalisation : 148.fr - juillet 2020

Pour être mis en location, un logement doit répondre aux critères de décence, faire l'objet d'un bail écrit et d'un état des lieux. Un Dossier de diagnostic technique (DDT) est remis par le bailleur au locataire. Ce dossier, qui peut comporter jusqu'à 6 diagnostics, doit être annexé au contrat de bail ou transmis par voie électronique au locataire sauf refus explicite de sa part.

Annonces immobilières

Le bailleur, s'il souhaite mettre son bien en location, doit mentionner dans son annonce l'échelle de performance énergétique du logement (de A à G).

Pour certains logements, notamment ceux construits avant 1948, le Diagnostic de performance énergétique (DPE) peut dans certains cas être vierge, c'est-à-dire qu'il n'indique pas le niveau de performance énergétique.

Le DDT informe le locataire sur l'état du logement, de ses équipements, et sur les risques liés à son environnement. Il comprend obligatoirement le DPE et l'état des risques et pollutions. Dans certains cas, un constat des risques d'exposition au plomb peut être nécessaire, ainsi que le constat de l'état de l'installation intérieure de gaz et/ou d'électricité. Le Dossier amiante des parties privatives (DAPP) doit par ailleurs être mis à la disposition du locataire qui en fait la demande.



bon à savoir

Ces diagnostics doivent être réalisés par des diagnostiqueurs certifiés. Le ministère de la Transition écologique et solidaire met à disposition un annuaire recensant les diagnostiqueurs certifiés.

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Le DPE évalue la performance énergétique du logement en fonction de la quantité d'énergie consommée (*chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement*) et de son impact sur les émissions de gaz à effet de serre. Il contient des recommandations pour améliorer la performance énergétique. Il est valable 10 ans.

Le DPE n'est pas obligatoire dans le cadre de certaines locations :

- bail rural ;
- location saisonnière ;
- constructions provisoires (*durée d'utilisation inférieure à 2 ans*) ;
- bâtiments indépendants (*maison par exemple*) dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ;
- locaux qui n'utilisent pas d'énergie pour réguler la température intérieure (*chauffage ou climatisation*).

Quel est son contenu ?

Il indique soit la quantité d'énergie effectivement consommée soit la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du logement.

Le logement est classé par deux étiquettes à niveaux de performance de A à G :

- une étiquette sur la consommation d'énergie ;
- une étiquette sur la quantité de gaz à effet de serre émise.

Sanction

L'absence de DPE n'est pas sanctionnée par la loi. Son contenu n'a qu'une valeur informative. Si le locataire prouve que le bailleur a dissimulé des informations ou a produit de fausses informations, il peut demander l'annulation du contrat ou une diminution du loyer.

LE CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Pour les logements construits avant le 1^{er} janvier 1949 (*maison ou appartement*), un constat des risques d'exposition au plomb de moins de 6 ans doit être annexé au contrat de location.

Il concerne les revêtements du logement (*peintures et tapisseries*) et les éléments extérieurs (*volets*) d'une maison individuelle. Pour les immeubles collectifs, les parties communes doivent également faire l'objet d'un constat annexé au contrat.

Une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé est jointe au constat des risques d'exposition.

Si le constat établit l'absence de plomb ou une présence en dessous des seuils réglementaires, sa durée de validité est illimitée.

Le bailleur peut voir sa responsabilité engagée dans deux cas :

- il ne remet pas ce constat lors de la signature du bail ;
- il n'a pas réalisé les travaux nécessaires avant la mise en location malgré la présence de plomb supérieure aux seuils réglementaires.

LES ÉTATS DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ

Un état des installations intérieures de gaz et d'électricité est obligatoire si ces installations ont plus de 15 ans. Il est réalisé par un professionnel certifié sans démontage des équipements et reste valable 6 ans. Il atteste de la conformité des installations du logement loué.

Les diagnostics établis à l'occasion de l'achat d'un logement peuvent être utilisés également lors de sa mise en location. D'autres documents peuvent tenir lieu de diagnostic, par exemple l'attestation de conformité délivrée au moment de la mise en conformité ou sécurité, sous réserve du respect de la durée de validité.

L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Il indique si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs risques : technologiques, risques naturels prévisibles (*inondations, mouvements de terrains, incendies,...*), risques miniers, risques sismiques. Ces zones sont définies par arrêté du préfet de département. L'ERP doit avoir été réalisé moins de 6 mois avant la signature du contrat de bail.

Il comporte les informations sur les risques auxquels s'expose le locataire (*réalisation ou non des travaux prévus par le plan de prévention des risques, indemnisation post catastrophe, pollution des sols...*).

Par ailleurs, cet état des risques comporte une information sur le risque d'exposition au radon (*gaz radioactif d'origine naturelle*). Au-delà d'un certain niveau d'activité volumique en radon, le bailleur est tenu de mettre en oeuvre les mesures nécessaires pour réduire l'exposition et préserver la santé des locataires.

