

FICHE DE CONSEILS

Les diagnostics nécessaires à la location

Lors de la signature d'un contrat de location, le propriétaire doit fournir à son futur locataire un dossier de diagnostics techniques.

En principe, le propriétaire doit annexer 3 diagnostics réalisés par des professionnels certifiés, au contrat de location.

Le constat des risques d'exposition au plomb

Si ce constat conclu à l'absence de revêtement dégradé contenant du plomb ou à sa présence mais dans une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²), le document est valable sans limitation de durée. Dans le cas contraire, il devra être effectué tous les six ans.

Sanction : le propriétaire risque d'être assigné en justice pour mise en danger de la vie d'autrui (article 223-1 du Code pénal).

L'état des risques et pollutions (ERP)

Depuis le 3 août 2018, le propriétaire a l'obligation de transmettre au locataire, un formulaire appelé État des risques et pollutions (ERP). Il concerne les risques liés aux aléas naturels, miniers ou technologiques, à ceux relatifs à la sismicité, au potentiel radon et aux sols pollués (renseignement en mairie).

L'ERP doit avoir été réalisé moins de 6 mois avant la signature du contrat de location.

Sanction : en l'absence d'état, si le locataire découvre que le logement est situé dans une zone à risques, il peut saisir la justice et réclamer des dommages-intérêts.

L'état de l'installation intérieure d'électricité et/ou de gaz

Ces deux diagnostics sont valables pendant six ans. Le bailleur n'a pas à effectuer ces diagnostics s'il peut fournir une attestation ou une déclaration de conformité datant de moins de 6 ans.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE n'a qu'une valeur informative, la sanction encourue n'est pas arrêtée. Le défaut de DPE pourrait entraîner le versement de dommages et intérêts au profit du locataire.

Notez que lorsque le propriétaire loue moins de 4 mois dans l'année, il n'a pas à remettre ce DPE.

Le diagnostic amiante

Le propriétaire n'est pas obligé d'annexer ce diagnostic au contrat de location, mais il doit le tenir à la disposition du locataire.

Sanction : en cas de refus de communication, le propriétaire encourt une amende (article R1334-15 et suivants du Code de la santé publique), et ici encore, en cas d'incident, il peut être poursuivi pour mise en danger de la vie d'autrui.

Bon à savoir

- Pour trouver un professionnel certifié, rendez-vous sur diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/index.action
- Pour connaître les zones présentant des risques liés aux sols, à la pollution, etc., rendez-vous sur georisques.gouv.fr et renseignez l'adresse du bien concerné.

Texte de référence :

Article R 125-24 et suivants du Code de l'environnement

En savoir + : service-public.fr

Dernière actualisation : Août 2018