

Fiche Pratique n°4

Quels diagnostics fournir lors de la location d'un bien en copropriété ?

Pour louer un logement vide ou meublé, le propriétaire-bailleur doit au moins annexer au bail deux diagnostics : l'état des risques (ERNMT) et la performance énergétique (DPE). S'ajoutent ensuite le diagnostic plomb (CREP) pour un logement construit avant 1949 et les diagnostics électricité et gaz si l'installation a plus de 15 ans ainsi que le diagnostic amiante (en attente du décret d'application) pour un appartement construit avant 1997.

1. Le diagnostic ERNMT

Dans certaines zones, à compter du 1er juin 2006, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé au bail. Conformément au Code de l'environnement L.125-5/I, il s'agit des zones :

- couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ;
- couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ;
- de sismicités, définies par décret en Conseil d'État.

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

Ce document mentionne les risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le logement. Il est accompagné des extraits de documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus (documents graphiques, notes de présentation du plan de prévention des risques naturels ou technologiques ou sismiques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes).

En cas de non délivrance de ce document, le locataire peut poursuivre la résolution du bail ou demander au juge une diminution du loyer.

Zone à potentiel radon : à compter du 1^{er} juillet 2017, dans les zones à potentiel radon, le bailleur devra également informer le locataire des risques.

2. Le diagnostic DPE

Depuis le 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique, tel que prévu à l'article L.134-1 du CCH, doit être annexé au bail.

Ce diagnostic est valable 10 ans et il est réalisé par un professionnel.

Il renseigne sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment (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.

Deux étiquettes classent le logement sur une grille d'évaluation : l'une en fonction de son niveau de consommation d'énergie primaire (étiquette énergie), l'autre en fonction de l'impact de la consommation sur les émissions de gaz à effet de serre (étiquette climat).

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. La loi ne prévoit pas de sanction envers le bailleur, ni de nullité du contrat de location, en cas de non-fourniture du DPE.

3. Le diagnostic PLOMB (CREP)

Depuis le 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb (tel que prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-7 du code de la santé publique) doit être annexé au bail.

Le constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb. Il consiste à mesurer la concentration en plomb dans tous les revêtements du logement, 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.

Ce document doit être établi par un professionnel.

Ce certificat est valable pendant **six ans** s'il a été constaté des anomalies. Si aucune trace de plomb n'est décelée, le constat est définitif.

Le bailleur engage sa responsabilité pénale en cas de non exécution de ce constat.

4. L'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité

L'objet de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Ces diagnostics concernent :

- Pour l'état de l'installation intérieure de gaz : les locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.
- Pour l'état de l'installation intérieure d'électricité : les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans

Leur validité est de six ans.

Les contenus et modalités de réalisation de ces diagnostics sont identiques à ceux des diagnostics exigés en matière de vente.

L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Il respecte un modèle établi par arrêté ministériel.

L'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé après le disjoncteur général propre à chaque logement et jusqu'aux prises de courant. Il est établi selon les exigences méthodologiques et le modèle définis par arrêté ministériel.

Les diagnostics (gaz et électricité) établis lors de la vente peuvent être annexés au contrat de location, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de six ans. Par ailleurs, certains documents peuvent tenir lieu de diagnostic, sous réserve du respect de la durée de validité de six ans :

- Pour l'état de l'installation intérieure de gaz il s'agit de l'état de l'installation réalisé par un organisme d'inspection accrédité par la COFRAC ou par un autre organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.
- Pour l'état de l'installation intérieure d'électricité il s'agit l'attestation de conformité à la suite d'une mise en conformité ou d'une mise en sécurité de l'installation électrique (ou une déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation).

L'entrée en vigueur de l'obligation d'annexer au bail les états relatifs à l'installation intérieure de gaz et d'électricité diffère selon le type de logement et sa date de construction :

Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, ils devront être annexés aux baux conclus à compter du 1er juillet 2017 ;

Pour les autres logements, ils devront être annexés aux baux conclus à compter du 1^{er} janvier 2018.

Il n'est pas impossible que dans l'avenir, d'autres contrôles soient ajoutés au dossier, dans le but constant d'une meilleure information et protection du consommateur.