



LES FICHES PRATIQUES

Les diagnostics obligatoires

Logement loué vide ou meublé à titre de résidence principale (Loi du 6 juillet 1989 modifiée)

	Location vide	Location meublée	Bail mobilité
Dossier de diagnostics techniques	Lors de la signature du bail et de son renouvellement, le bailleur doit fournir au locataire un dossier de diagnostics techniques.		
Diagnostic de performance énergétique	<p>le diagnostic de performance énergétique doit être annexé au bail. Ce diagnostic est valable 10 ans et il est réalisé par un professionnel.</p> <p>Attention : Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Tous les DPE réalisés à partir du 1er juillet 2021 sont pleinement opposables Cela signifie que si l'étiquette énergétique attribuée à la surface habitable est incorrecte, le locataire aura la possibilité de prendre des mesures contre le bailleur.</p> <p>Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Toutefois, une dissimulation intentionnelle ou une information mensongère sur le DPE pourrait engager la responsabilité du bailleur et permettre au locataire de demander la nullité du contrat de location ou la diminution du loyer.</p>		
Constat de risque d'exposition au plomb	<p>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.</p> <p>Les immeubles concernés sont ceux construits avant le 1^{er} janvier 1949.</p> <p>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.</p>		

	<p>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.</p> <p>Le bailleur engage sa responsabilité pénale en cas de non-exécution de ce constat.</p>
<p>Etat des risques naturels et technologiques</p>	<p>Dans certaines zones, à compter du 1er juin 2006, un état des risques naturels et technologiques doit être annexé au bail. Il s'agit des zones (Code de l'environnement : L.125-5, I):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Il doit être daté de moins de 6 mois à la date de signature du bail.</p> <p>En cas de non délivrance de ce document, le locataire peut poursuivre la résolution du bail ou demander au juge une diminution du loyer.</p> <p>Zone à potentiel radon : à compter du 1er juillet 2017, dans les zones à potentiel radon, le bailleur devra également informer le locataire des risques. Aucune commune du Gers n'est concernée par cette obligation.</p>
<p>Etat des installations intérieures de gaz et d'électricité</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Leur validité est de six ans.</p> <p>L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé sans démontage d'éléments des installations. Il respecte un modèle établi par arrêté ministériel.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'état de l'installation intérieure de gaz : 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 : 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'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire
au 05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.org**