



LES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES EN CAS DE MISE EN LOCATION D'UN LOGEMENT

adil

Agence d'information
sur le **Logement**
des Hautes-Alpes et des
Alpes de Haute-Provence



**la sécurité
sociale**
Hautes-Alpes



Pour être mis en location, un logement doit répondre aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002.

Un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) est fourni par le bailleur au locataire. Il informe le locataire sur l'état du logement, de ses équipements, et sur les risques liés à son environnement.

Ce dossier, qui peut comporter jusqu'à sept diagnostics, doit être annexé au contrat de location ou transmis par voie électronique au locataire.



Le rôle de votre ADIL :

L'ADIL 04/05 est missionnée par la CCSS pour la réalisation des diagnostics-constats vérifiant les critères de décence des logements dont les occupants sont allocataires.

L'ADIL vérifie la conformité du logement au décret du 30 janvier 2002 et adresse son compte rendu aux services de la CCSS.



Sommaire :

Les diagnostics obligatoires

Zoom sur le DPE

Zoom sur le diagnostic électrique

Les Diagnostics Obligatoires

1 Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Obligatoire lors de la signature ou du renouvellement du bail depuis le 1er juillet 2007. Depuis le 1er juillet 2021, le DPE est devenu opposable, alors qu'il n'était fourni qu'à titre d'information au préalable.

Obligatoire lorsque le logement est situé dans un bâtiment construit avant le 1er janvier 1949.

- Si le CREP ne révèle aucune trace de plomb, le constat est définitif et sa durée de validité est illimitée.
- Si le CREP révèle la présence de plomb, sa durée de validité est de 6 ans.

2 Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

3 Le diagnostic amiante des parties privatives (DAPP)

Obligatoire pour les logements construits avant 1997, leur durée de validité est illimitée lorsque qu'ils sont réalisés post 04/04/2013.

Obligatoire

- Lorsque le logement est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, naturels ou technologiques, prescrit ou approuvé ;
- Dans les zones de sismicité et les zones à potentiel radon ;
- Dans les zones susceptibles d'être atteintes par le recul du trait de côte.

Durée de validité : 6 mois.

4 L'état des risques

5 L'état des nuisances sonores dans les zones de bruit des aéroports

Depuis 2020, obligatoire lorsque le logement se situe dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition du bruit des aéroports.

Obligatoire lorsque le logement comporte une installation de gaz de plus de 15 ans.
Durée de validité : 6 ans.

6 L'état de l'installation intérieure de gaz

7 L'état de l'installation intérieure d'électricité

Obligatoire lorsque le logement comporte une installation de gaz de plus de 15 ans.
Durée de validité : 6 ans.

Bailleurs : vos obligations en matière de DPE

Qu'est ce qu'un DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement.

Le DPE attribue au bien une classe énergétique allant de la lettre A à la lettre G pour les logements les plus énergivores.

Le DPE a été réformé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 afin de fiabiliser sa valeur, en modifiant son contenu et sa méthode de calcul. Il doit être établi à la charge du bailleur, par un professionnel certifié.

Depuis le 1er juillet 2021, le DPE est devenu pleinement opposable au même titre que les autres diagnostics immobiliers et n'a plus une simple valeur informative, sauf pour ses préconisations en matière de travaux.

Mon DPE est il valide

Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022

Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Les DPE nouvellement réalisés sont valides pendant 10 ans à compter de la date du diagnostic.

Attention aux DPE vierges

Les DPE vierges antérieurs à 2013 ne sont plus valables et doivent être refaits.

Les DPE vierges réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 resteront valides jusqu'au 31 décembre 2022.

Les DPE vierges réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 resteront valides jusqu'au 31 décembre 2024.

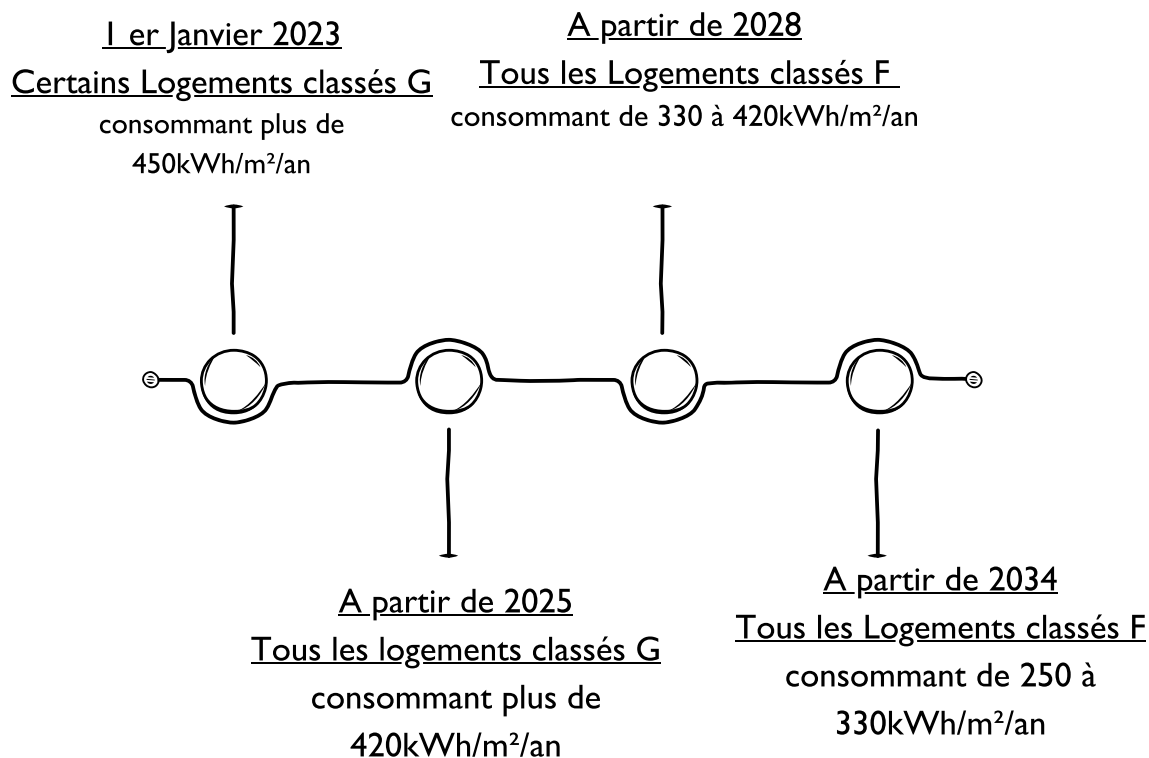


C'est au propriétaire bailleur d'apporter la preuve de la décence énergétique de son logement. donc un DPE non vierge doit être fourni.

Loi Climat et résilience

La loi du 13 décembre 2000 impose au bailleur l'obligation de délivrer un logement décent. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit que pour les locations à compter du 1^{er} janvier 2023, pour être qualifié de décent, le logement devra avoir une consommation d'énergie estimée par le DPE inférieure à 450 kWh d'énergie finale /m²/an.

Le calendrier mis en place par l'État est le suivant :



Blocage des loyers des passoires thermiques

Depuis le 24 août 2022, les loyers de tous les logements dont le DPE est classé F ou G sont bloqués.

Ils ne peuvent plus faire l'objet d'une hausse, de loyer que ce soit lors de l'indexation en cours de bail ou lors d'une relocation.

Une augmentation du loyer ne pourra avoir lieu qu'en cas de travaux de rénovation énergétique permettant la sortie du logement du statut de passoire thermique, qui devra être démontrée par la réalisation d'un nouveau DPE.

Le contrôle de décence : prudence !

Si votre logement fait l'objet d'une visite de contrôle de décence, vous devrez obligatoirement présenter un DPE juridiquement valable.

Un DPE vierge qui n'est plus valide rend le logement non-décent : même si un DPE vierge reste valable (voir encadré ci-dessus), il est toutefois conseillé d'en faire réaliser un nouveau afin d'éviter la non-décence du logement

Le DPE qui fait mention d'une mauvaise étiquette énergétique peut rendre le logement non-décent en fonction de l'échéancier (voir ci-dessus).

De plus, en cas d'erreur dans le DPE, la responsabilité du bailleur peut être engagée par le locataire qui a subi un préjudice.

Le diagnostic électricité pour les installations électriques de plus de 15 ans



Attention à la conformité de votre installation intérieure d'électricité !

Qu'est-ce que le diagnostic électricité ?

Un état de l'installation intérieure d'électricité doit être réalisé aux frais du bailleur et annexé au bail, afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lorsque le logement comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

Attention ! Le défaut de fourniture du diagnostic au locataire ou la mention de fausses informations dans l'annonce de location pour induire le locataire en erreur peut engager la responsabilité du bailleur !

Quelle durée de validité pour ce diagnostic ?

Le diagnostic électricité a une durée de validité de 6 ans. Le bailleur peut remettre au locataire, sous réserve que le document ait moins de 6 ans :

- Un diagnostic établi lors de la mise en location, réalisé par un diagnostiqueur professionnel ;
- Le diagnostic électricité obtenu lors de l'achat du logement ;
- Une 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).

Par qui doit-il être établi ?

L'état de l'installation intérieure d'électricité doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle. La réalisation du diagnostic doit être conforme à une méthodologie strictement réglementée par l'arrêté du 28 septembre 2017.

Quelles sanctions en cas de non-conformité de l'installation ?

La non-conformité de l'installation électrique, et ce même avant les 15 ans rendant le diagnostic électricité obligatoire, rend le logement non décent au titre du décret du 30 janvier 2002. Les conséquences de non décence du logement :

- Consignation des aides au logement perçues par le bailleur
- Possible action en justice du locataire en exécution forcée pour remise en conformité du logement .



Et pour les installations électriques de moins de 15 ans ?



Si le bailleur ne possède pas de document permettant d'attester de la conformité de l'installation électrique, le locataire peut faire déclarer le logement non décent et dispose d'un recours contre son bailleur.

En cas de rénovation partielle ou totale du logement

Lors d'une rénovation partielle ou totale du logement, la nouvelle installation électrique de moins de 15 ans n'est pas soumise au diagnostic électricité obligatoire.

Quel document permet d'attester la conformité de l'installation électrique ?

Le décret du 14 décembre 1972 impose au professionnel qui s'est chargé de la pose de l'installation électrique de délivrer une attestation consuel électrique, appelée « consuel ».

Ce consuel permet de garantir la conformité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100 durant les 15 ans après la rénovation.

Par qui doit-il être établi ?

Le consuel est délivré par le professionnel qui a réalisé les travaux relatifs à l'installation électrique. Ce professionnel a l'obligation de fournir une facture, et de justifier d'une garantie de conformité de l'installation, ainsi que d'une assurance professionnelle.

En cas de construction nouvelle

Lors d'une rénovation partielle ou totale du logement, la nouvelle installation électrique de moins de 15 ans n'est pas soumise au diagnostic électricité obligatoire.

Quel document permet d'attester la conformité de l'installation électrique ?

Le décret du 14 décembre 1972 impose au professionnel qui s'est chargé de la pose de l'installation électrique de délivrer une attestation consuel électrique, appelée « consuel ».

Ce consuel permet de garantir la conformité de l'installation électrique à la norme NF C 15-100 durant les 15 ans après la rénovation.

Par qui doit-il être établi ?

Le consuel est délivré par le professionnel qui a réalisé les travaux relatifs à l'installation électrique. Ce professionnel a l'obligation de fournir une facture, et de justifier d'une garantie de conformité de l'installation, ainsi que d'une assurance professionnelle.

Quelles solutions en cas d'absence de consuel ?

Il est dans l'intérêt du propriétaire de fournir un justificatif établi par un professionnel afin d'attester la conformité électrique du logement. Le propriétaire bailleur a l'obligation de délivrer un logement décent, et il a la charge d'en apporter la preuve.

Il est recommandé aux bailleurs qui n'ont pas de document permettant d'attester la conformité de leur installation électrique de demander un nouveau document au professionnel chargé de l'installation ou à un électricien habilité.



Vous avez des questions :

Venez nous rencontrer !



Siège Social :

Batiment l'Eden
66 Bd Georges Pompidou
05000 GAP

Antenne de

Digne Les Bains :

87 Ave Henri Jaubert
04000 DIGNE LES BAINS

**De nombreuses permanences
sur tout le territoire**

04 92 21 05 98

accueil@adil05.org