

ANNEXE 1 : LISTE DES PIÈCES À FOURNIR

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- **Constat de risque d'exposition au plomb**
- **Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols**
- **Etat des installations intérieures de gaz et d'électricité**
- **En cas de relocation, la lettre de préavis du locataire en place**

- Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Depuis le 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique 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. 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.

- Constat de risque d'exposition au plomb (logements construits avant 1949)

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.

- Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols

L'obligation de fournir un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS) concerne les biens situés dans les zones ou les secteurs suivants :

- périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le préfet,
- zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposable à toute personne,
- périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques,
- plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le préfet,
- zones de sismicité (2, 3, 4 ou 5),
- secteur d'information sur les sols.

L'obligation s'applique à toute construction, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

La liste des communes concernées est arrêtée par le préfet du département.

L'arrêté est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

Les documents peuvent être consultés en mairie ou à la préfecture où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur le site internet de la préfecture du département.

- Etat des installations intérieures 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 : 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'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 1^{er} janvier 1975, ils devront être annexés aux baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2017 ;

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

- En cas de relocation, la lettre de préavis du locataire en place

Contrairement aux cinq autres diagnostics, **le diagnostic amiante**, qui indique la présence ou l'absence d'amiante (dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds, canalisations, murs, cloisons, etc.) n'est pas à annexer au contrat de location. Toutefois, il doit être tenu à disposition du locataire, sur simple demande, sauf pour la location d'une maison individuelle d'habitation. La réalisation du diagnostic amiante est donc, en pratique, impérative.

INFORMATIONS IMPORTANTES SUR LE DIAGNOSTIQUEUR GAZ ET ELECTRICITE

Pour réaliser les diagnostics, il faut impérativement faire appel à un diagnostiqueur répondant à des critères de compétences et être certifiés par un organisme agréé par le Comité français de certification (Cofrac). La certification est donnée diagnostic par diagnostic, et l'expérience professionnelle d'un diagnostiqueur ne dispense pas de la certification. **La validité de la certification est de 5 ans.**

Selon les diagnostics que vous avez à effectuer, vérifier que le professionnel choisi est bien certifié pour chacun d'eux.

Le diagnostiqueur doit fournir au bailleur une attestation dans laquelle il déclare sur l'honneur qu'il est certifié et dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des diagnostics, et que sa responsabilité civile professionnelle est couverte par une assurance.