

INFO NEWS

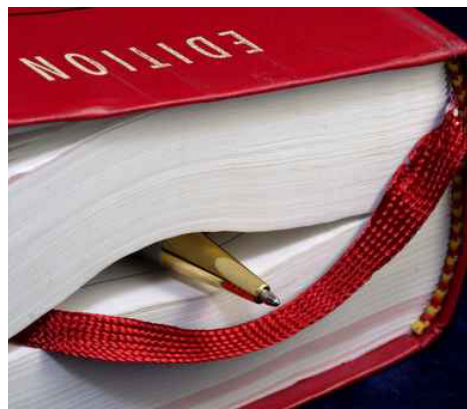


Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM
diagnostiqueur@fnaim.fr - www.facebook.com/cdi.fnaim

CONTRATS TYPES DE LOCATION ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE, BIEN INTERPRÊTER LE DÉCRET

Le décret relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale évoque, dans son annexe, le dossier de diagnostic technique, en listant les diagnostics que celui-ci doit contenir.

DPE, plomb, risques naturels et technologiques, amiante, gaz et électricité sont cités mais...



► LE TEXTE

Entré en vigueur le 1^{er} août 2015, le [décret n°2015-587 du 29 mai 2015](#) relatif aux **contrats types de location de logement à usage de résidence principale** concerne **baillleurs, locataires et professionnels intervenant lors de la mise en location d'un logement**.

Il s'applique aux locations et colocations de logements nus⁽¹⁾ comme de logements meublés⁽²⁾.

Dans un cas de contrat type comme dans l'autre est précisé que **doit être annexé et joint au contrat de location le dossier de diagnostic technique (DDT)** comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- un constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux

ou de produits de la construction contenant de **l'amiante**,

- un état de l'installation intérieure d'**électricité** et de **gaz**,
- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques.

► QUELLE LECTURE EN FAIRE ?

Cette liste intègre les nouvelles mesures introduites par la [loi ALUR](#).

Dans ce texte, **il est bien précisé que :**

- c'est à **compter de l'entrée en vigueur du décret d'application** listant les matériaux ou produits contenant de **l'amiante**,
- c'est à **compter de la date d'entrée en vigueur de la disposition** prévue par décret pour **l'électricité** et le **gaz**.

Il renvoie aux détails des décrets qui restent à paraître pour ces mesures spécifiques.

Il n'est donc pas question d'appliquer dès aujourd'hui ces dispositions.

(1) à l'exception des locations de logement faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, des locations de logement appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 et des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

(2) à l'exception des colocations de logement meublé formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur.

NOTRE ANALYSE



Ce décret détaillant les contrats types de location tient compte des évolutions du DDT introduites par la loi ALUR.

Il n'est pas envisageable d'anticiper en intégrant dès aujourd'hui des diagnostics sans en connaître les contours.

Il faut justement appliquer la réglementation en vigueur :

- Pour l'amiante, informer le locataire de l'existence⁽³⁾ d'un Dossier Amiante - Parties Privatives (DAPP) ainsi que de ses modalités de consultations,
- Pour les installations de gaz et d'électricité, aucun diagnostic n'est à intégrer au DDT.

Attention !

Cela n'exonère pas le propriétaire bailleur de sa responsabilité à proposer la chose louée exempte de tout danger pour le locataire.

(3) un propriétaire de parties privatives d'un immeuble collectif à usage d'habitation doit faire réaliser un DAPP dès lors qu'il est propriétaire.



AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS