

LOCATION LES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES DU BAILLEUR

La location d'un bien est soumise à une réglementation de plus en plus stricte et les responsabilités des propriétaires à l'égard de leurs locataires sont de plus en plus importantes.

Une partie de l'ordonnance du 8 juin 2005 relative aux diagnostics immobiliers comporte un volet concernant les diagnostics et états obligatoires lors de la location d'un bien et leur date de mise en application.

Quels sont ces documents qui doivent ou devront bientôt être annexés au contrat de location ?

Diagnostics ou Etat	Date d'application	Durée de validité	Particularité	Risques Bailleur
Etat des Risques Naturels et Technologiques	1^{er} Juin 2006	6 mois	Bien situé dans communes classées à risques	Résolution du bail
Diagnostic de Performance Energétique	1^{er} Juillet 2007	10 ans	Travaux d'amélioration: Mise à jour souhaitable	Aucun Seulement informatif
Constat de Risque d'Exposition au Plomb	12 Août 2008	6 ans Illimitée quand absence de plomb	Bâtiment datant d'avant le 01/01/1949	Risque Pénal Fort

Diagnostic de Performance Energétique : 01 Juillet 2007

Un diagnostic de performance énergétique devra obligatoirement être annexé à tout contrat de location signé à compter du 01 Juillet 2007.

(Sous réserve de modification des décrets et arrêtés en cours de publication)

Sont concernés les contrats de location **des logements (meublés ou non), des locaux tertiaires (bureaux, équipements)** dans le cadre de:

- Nouveaux baux
- Renouvellements de baux : modifications du contrat
- Logements pour étudiants ou pour travailleurs saisonniers

Certaines **exceptions** sont prévues par la loi pour lesquelles le DPE ne sera pas à réaliser, notamment:

- Les locaux dont la location sur une année n'excède pas 4 mois
- Les commerces
- La reconduction tacite d'un bail (art 10 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Pour effectuer ce diagnostic sur certains types de bien, le professionnel vous demandera les informations nécessaires à l'élaboration de son diagnostic :

- Informations liées à la consommation énergétique à demander à votre syndic de copropriété si le chauffage ou l'eau chaude sanitaire sont collectifs.
- Les factures de consommation d'énergie sur les 3 dernières années ou sur la période effective d'utilisation du bien.

Un Diagnostic de Performance Energétique effectué pour la vente d'un bien pourra être utilisé pour la mise en location.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'au-delà de ces obligations réglementaires nouvelles, la loi SRU du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 30 janvier 2002 impose à tout bailleur le respect de critères de décence du logement qui sont nombreux, et notamment l'absence de matériaux dangereux pour la santé.

Afin de satisfaire à ces obligations et de vous garantir face à tout risque ou litige, les diagnostiqueurs immobiliers sont habilités à effectuer un **Constat Logement Décent**, et notamment l'amiante.