

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.

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion vient compléter le dispositif d'information du locataire en rendant obligatoire la mention de la surface habitable dans les baux de location.

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

Diagnostics ou Etat	Date d'entrée en vigueur	Durée de validité	Biens concernés et particularités	Risques Bailleur
Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)	1er Juin 2006	6 mois	Bien situé dans une commune classée à risques et listée par arrêté préfectoral. Ce document peut-être rédigé par le bailleur à partir des informations disponibles en mairie.	La résolution du bail peut-être demandée si l'ERNT n'est pas annexé au contrat de location
Diagnostic de Performance Energétique (DPE)	1er Juillet 2007	10 ans	Tout nouveau bail ou renouvellement de bail d'un logement, à l'exception des biens dont la durée de location est < 4 mois/an. Un DPE effectué pour la vente d'un bien peut être utilisé pour sa mise en location.	Bien qu'obligatoirement annexé au contrat de location, ce document ne possède qu'un caractère informatif. En cas de travaux d'amélioration, une mise à jour est souhaitable avant la fin de validité du DPE.
Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)	12 Août 2008	6 ans Illimitée quand l'absence de plomb a été constatée	Bien à usage principal d'habitation datant d'avant le 01/01/1949. Le CREP doit être annexé à tout nouveau contrat bail ou renouvellement de bail. Selon les résultats du diagnostic, une obligation d'entretien ou de travaux peut-être stipuler dans les conclusions.	Risque pénal fort. La responsabilité contractuelle ou délictuelle peut être recherchée
Mesurage de la surface habitable	27 mars 2009	Illimitée en l'absence de modifications portant sur la surface habitable	Bien à usage d'habitation principale ou bien à usage mixte professionnel et d'habitation principale. La surface habitable du bien doit être mentionnée dans tout contrat de bail.	Pas de sanction prévue.

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 des nombreux critères de décence du logement**, et notamment:

- l'absence de matériaux dangereux pour la santé (*Ex: amiante, plomb dans les peintures*).
- la sécurité en matière d'installation électrique ou de gaz

Afin de satisfaire à ces obligations et de vous garantir face à tout risque ou litige, les diagnostiqueurs immobiliers sont formés pour réaliser un **Constat Logement Décent**.