

Le guide opiki

« Trouver le bon locataire »

Le logement décent	P2
Le dossier de présentation	P4
Les diagnostics	P4

Le logement décent

En tant que propriétaire bailleur vous êtes tenu de louer des locaux répondant aux caractéristiques de décence tels que définies par le décret 2002/120 du 30 janvier 2002 pris pour application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU). Quels sont-ils ?

Extrait du décret

Article 2.

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- 1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*
- 2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des Fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*
- 3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*
- 4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;*
- 5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*

Normes du logement décent 2/3

- 6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

Article 3.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;*
- 2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;*
- 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;*
- 4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;*
- 5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. Extérieur au logement à condition que ce w.-c. Soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;*
- 6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.*

Article 4.

Surface et volume habitables :

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les risques

Si le logement loué ne répond pas aux exigences définies ci-dessus, le locataire peut demander au bailleur la mise en conformité. En cas de désaccord, il peut saisir le juge qui fixera la nature des travaux et leur délai de réalisation. Le juge pourra aussi réduire le montant du loyer quand le logement n'est pas aux normes.

Le dossier de présentation

Véritable outil marketing regroupant en un seul document les informations essentielles, il instaure un climat de confiance entre vous et les candidats à la location. Il permet également au professionnel de votre choix de gagner en efficacité.

Il est donc important de le remplir de la façon la plus réaliste possible.

Préparer les documents suivants pour mise à disposition des visiteurs et/ou professionnels.

- Taxes d'habitation (si possible)
- Plans, croquis de l'habitation, côtes...
- Diagnostics techniques immobiliers
- Contrat d'entretien des appareillages (chauffage notamment) et certificat de ramonage des cheminées

Les diagnostics immobiliers

La loi impose en cas de vente ou location un certains nombres de contrôles techniques. Pour certains, ils sont obligatoires dès la parution publicitaire.

Ces diagnostics doivent être réalisés par une personne certifiée et assurée qui doit elle-même signer les rapports des expertises qu'elle a réalisées.

Votre responsabilité reste pleinement engagée dans le choix du prestataire.

Méfiez-vous des prix trop alléchants. Demandez le temps d'intervention à votre interlocuteur, cela peut être un bon indicateur sur la qualité du travail fourni. N'oubliez pas, de bons diagnostics vous garantissent contre les vices cachés.

Nous vous conseillons d'effectuer l'ensemble des contrôles obligatoires dès la mise en vente. Parfois, il faut peu de choses pour améliorer de façon sensible le rendu des expertises.

N'hésitez pas à consulter nos partenaires, ils sauront répondre à vos attentes au mieux de vos intérêts.

Le tableau ci-dessous regroupe vos obligations en cas de vente ou location.

V : Vente **L** : Location

Diagnostics	Maison	Appartement	Observations
Amiante	V#@	V#@	Toutes constructions dont le permis de construire est antérieur au 1/07/1997. Le constat n'a pas de limite de validité hormis en cas de réalisation de travaux. A défaut le vendeur reste tenu de la garantie des vices cachés à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans les éléments de la construction.
Plomb (CREP : Constat des Risques d'Exposition au Plomb)	V	V	Toutes constructions affectées en tout ou partie à l'habitation construit avant le 01/01/1949. La validité de ce diagnostic est illimitée si il est négatif (absence de plomb supérieur au seuil réglementaire). En revanche la validité est de 1 an si la teneur est supérieure au seuil réglementaire pour la vente et de moins de 6 ans pour la location. A défaut aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être convenue.
	L	L	

Diagnostics	Maison	Appartement	Observations
Performance énergétique (DPE)	V	V	En général, tous locaux pourvus d'un système de chauffage ou/et production d'eau chaude. La validité du DPE est de 10 ans hormis des changements notables sur les équipements de production thermiques ou sur le bâtiment lui-même. Le DPE est opposable en justice depuis le 05 mai 2010.
	L	L	
Certificat de superficie dite « loi carrez »		V	Tous les lots de copropriété dont la surface privative habitable est supérieure à 8 m ² . Sont exclus les caves, emplacements de stationnement et garage. Le certificat n'a pas de limite de validité hormis en cas de réalisation de travaux.
Superficie « loi Boutin »	L	L	A la signature d'un nouveau bail de location il est obligatoire de mentionner la superficie habitable de la chose louée. Cette obligation ne concerne pas les locations meublées, secondaires et saisonnières. La superficie habitable tel que décrite dans la loi Boutin s'apparente à la surface habitable. Le certificat n'a pas de limite de validité hormis en cas de réalisation de travaux.
Electricité	V	V	Toutes les installations intérieures de plus de 15 ans d'âge des locaux d'habitation et de leurs dépendances. Sont exclus les installations anciennes disposant d'un consuel de moins de 3 ans suite à des travaux de remise aux normes. A défaut aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être convenue.
Gaz	V	V	Toutes les installations fixes de gaz réseau, bouteille ou citerne de plus de 15 ans d'âge alimentant tous types d'appareillages (notamment cuisson, chauffage et production d'eau chaude sanitaire) des locaux d'habitation. A défaut aucune clause d'exonération des vices cachés ne peut être convenue.
Termite	V	V	Tous les immeuble bâti ou non, situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral. Pour les copropriétés, seuls les lots vendus sont concernés par le diagnostic termite. La validité de ce diagnostic est de 6 mois. A défaut le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés
Contrôle des assainissements non collectifs	V	V	Sont concernés tous les immeubles d'habitation. Ce contrôle est réalisé exclusivement par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) sauf en cas de délégation de service public ou de prestations de la commune à un opérateur en diagnostic immobilier. Ce diagnostic est contraignant, l'acquéreur est tenu de réaliser les travaux si présence avérée de non-conformité de l'installation. La validité du contrôle est de moins de 3 ans à la signature de la vente.
Etat des risques naturels et technologiques	V	V	Sont concernés tous les logements (appartement et maison) situés dans les communes faisant l'objet d'un plan : De prévention des risques technologiques De prévention des risques naturels D'une zone de sismicité. Pour savoir si une commune est concernée, il convient de se renseigner à la mairie ou se situe le bien immobilier ou à la préfecture du département (ou sur son site internet)
	L	L	
Piscine	V	V	Tous les bassins privés et enterrés (spas inclus) construits avant le 03 janvier 2003. Ne sont pas concernés les piscines hors sol, gonflables, démontables, d'intérieur. La responsabilité du vendeur ou du bailleur reste engagée en cas de manquement à ces obligations.
	L	L	

V : Vente L: Location