

## SALON DE L'HABITAT

Les conseillers de l'ADIL information logement seront présents au prochain salon de Valence des **26, 27, 28 janvier 2018**. Pour les visiteurs du salon ce sera l'occasion de faire le point de l'actualité du logement particulièrement riche : ordonnance sur les copropriétés, réforme des aides personnelles au logement, évolution du dispositif d'aide à l'accession à la propriété, nouvelles dispositions fiscales de la loi de finances, sur l'énergie et les travaux ...

## FORMATIONS 2018

Les formations proposées au 1<sup>er</sup> semestre 2018 auront lieu :

- le lundi 29 janvier, thème «**La gestion des logements locatifs communaux**»,

- le lundi 26 février, thème «**Les dispositions de la loi de finances pour 2018 (logement et énergie)**,

- le lundi 5 mars, thème «**L'accession à la propriété en 2018**»,

- le lundi 23 avril, thème «**Le régime juridique des copropriétés. Quelles nouveautés ?**»,

- le lundi 4 juin avec pour thème «**Le surendettement des particuliers, hors accessions**».

En règle générale, ces formations se tiennent sur une 1/2 journée.

## ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :  
Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30.  
Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.  
Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), animée par l'ANIL. Elle est agréée et conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Départemental de la Drôme.



Lettre de l'ADIL 26  
N°43-Décembre 2017

page 4

## Information Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

feront connaître ce dispositif et tiennent à votre disposition une brochure d'information. Brochure «Réglez vos litiges locatifs à l'amiable, ministère de la cohésion des territoires».

## MAISON DE L'HABITAT

Dans le cadre d'un partenariat avec Valence Romans Agglo, l'ADIL 26 a intégré la Maison de l'habitat, au 44 rue Faventines à Valence et au 36 rue de la République à Romans associant plusieurs services en lien avec Soliha. Objectif : donner encore plus de lisibilité aux services disponibles pour les habitants de l'agglomération. L'inauguration officielle du site de Valence a eu lieu le 25 octobre dernier et celui de Romans le 7 novembre 2017.



information logement

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 04  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site. http://adil.dromenet.org

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26  
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590  
Directeur de la publication : Denis Witz  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, Odette Soulier  
Conception : Vincent Sauty  
Imprimeur : Impressions Modernes 07  
Crédit photos : ADIL 26

ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION LOGEMENT  
ADIL 26



information logement

BIEN S'INFORMER  
POUR MIEUX SE LOGER

43 / DÉCEMBRE 2017

LETTRE  
INFORMATION LOGEMENT



Caméra thermographique

# DIAGNOSTICS IMMOBILIERS EN LOCATION VIDE OU MEUBLÉE

## EDITO

## LE LOGEMENT AUSCULTÉ

*Le législateur a renforcé le dispositif des diagnostics pour favoriser des locations paisibles, avec des locataires comme des propriétaires parfaitement informés des logements mis à disposition. Le respect des obligations d'information doit permettre aux candidats locataires d'être sécurisés, par exemple avec les diagnostics dans le domaine des risques naturels, du gaz et de l'électricité ou de l'amiante. Mais le locataire se doit également d'être informé, en particulier des charges futures de son logement avec le diagnostic de performance énergétique. Un conseil juridique et technique apporté par les équipes de l'Adil au propriétaire comme au locataire est essentiel pour connaître les droits et les devoirs de chacun. Le logement ausculté, c'est la garantie d'une location sereine.*

**Hervé CHABOUD, Président de l'ADIL 26**  
Conseiller départemental délégué,  
en charge du suivi de l'ADIL et du CAUE

## DOSSIER

En location vide comme meublée, à usage de résidence principale ou secondaire... pour toutes ces situations, des obligations particulières de diagnostics et d'informations sont à respecter par le propriétaire. Le passage en revue de ces obligations est nécessaire avant toute mise en location.



suite de l'article en page 2

## SOMMAIRE

EDITO ..... P.1  
**Hervé CHABOUD,**  
Président de l'ADIL 26,  
Conseiller départemental  
délégué, en charge du suivi  
de l'ADIL et du CAUE

ENTRETIEN ..... P.2  
**Guillaume CAFFIT et Didier  
PINET, Cabinet SASSOULAS à  
Valence**

DOSSIER ..... P.3  
**Diagnostics et constats : les  
obligations d'information en  
location**

BRÈVES ..... P.4

AGENDA ..... P.4

ACTIONS &  
PUBLICATIONS ..... P.4

QUESTION/RÉPONSE ..... P.4

Consultez les sites Internet  
de l'ADIL 26 : Information logement,  
Observation habitat et Information énergie !  
<http://adil.dromenet.org>  
<http://adilobs.dromenet.org>  
<http://pie.dromenet.org>

**GUILLAUME CAFFIT &  
DIDIER PINET**  
Cabinet Sassoulas

#### Comment réagissent les propriétaires à ces obligations ?

D'une manière générale, les diagnostics immobiliers sont « rentrés dans les mœurs » à l'occasion des transactions. Concernant la location, cette obligation réglementaire reste encore difficile à intégrer pour les propriétaires privés (contrairement aux bailleurs sociaux par exemple). Ceci s'explique d'une part par la dépense engendrée par ces prestations mais aussi par un vrai manque d'information. Pour exemple, à l'inverse du DPE et des nouveaux diagnostics électrique et gaz, très peu de propriétaires semblent informés de l'obligation (pourtant plus ancienne) de réaliser les diagnostics amiante et plomb locatifs ainsi que de l'obligation de mesurage de la surface habitable de leur logement.

#### Et du côté des locataires ?

Il est difficile de répondre à cette question dans le sens où nous intervenons dans 95% des cas avant l'entrée dans les lieux des locataires. Nous n'avons pas de retour significatif de leur part à ce sujet, il semble tout de même évident que d'un point de vue sécuritaire, les informations collectées à travers l'ensemble de ces diagnostics immobiliers représentent une avancée indéniable ainsi qu'une aide essentielle dans le choix de leur logement.

#### Quels problèmes relevez-vous le plus fréquemment en matière de sécurité ?

Concernant le diagnostic électrique les « problèmes » les plus souvent rencontrés concernent la localisation de l'appareil général de commande et de protection (hauteur et/ou présence à l'intérieur du logement) ainsi que l'absence d'un dispositif différentiel résiduel haute sensibilité 30mA. Concernant le gaz, on relève l'absence de bouchon sur des robinets en attente d'appareil ainsi que la ventilation des locaux.

## LES OBLIGATIONS D'INFORMATION EN LOCATION

A ce jour, jusqu'à 5 diagnostics sont à remettre au locataire lors de la signature du contrat. Le respect de ces obligations permet de louer sereinement et d'éviter d'inutiles litiges avec le locataire.

Pour louer un logement vide ou meublé, le propriétaire bailleur doit au moins annexer au bail deux diagnostics sur l'état des risques et la performance énergétique. S'ajoutent ensuite le diagnostic au plomb pour un logement construit avant 1949 et les diagnostics électricité et gaz si l'installation a plus de 15 ans ainsi que le diagnostic amiante pour un appartement construit avant 1997. Par ailleurs, certaines informations doivent être fournies au locataire, comme la surface habitable.

#### EN LOCATION VIDE COMME MEUBLÉE

Dès lors qu'il s'agit d'une location d'habitation (vide ou meublée, à usage de résidence principale ou secondaire, de longue ou de courte durée) tout propriétaire bailleur doit remettre au locataire des diagnostics immobiliers lors de la signature du bail. Le but étant de mieux informer le locataire et de l'éclairer sur son consentement.



#### L'INFORMATION SUR LES RISQUES

L'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) indique si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs risques. Pour savoir si vous êtes dans une telle zone, il convient de se renseigner à la mairie où se situe l'immeuble.

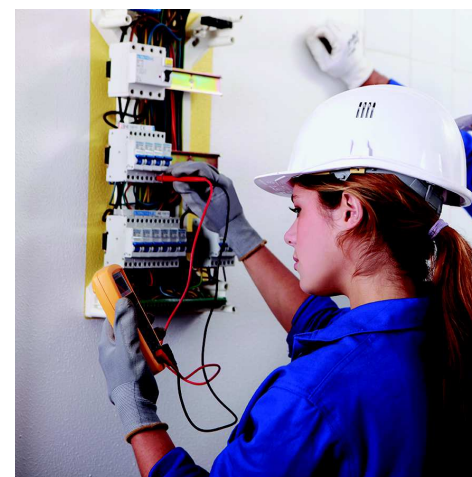
Ce diagnostic concerne les immeubles et les maisons individuelles. Il doit avoir été établi moins de 6 mois avant la date du contrat de location par le propriétaire sur un formulaire type disponible en mairie ; le propriétaire est responsable du contenu de cet état.

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le DPE s'applique à la location d'une maison ou d'un appartement ; lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble collectif, le diagnostic porte sur les parties privatives du lot. Le logement est classé selon une première étiquette énergie et une seconde étiquette indiquant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations. Il est valable 10 ans. Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de location. Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce.



Etiquette énergie : DPE



Diagnostic installation électrique



Contrôle chaudière au gaz

#### PLOMB ET AMIANTE

Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP) est obligatoire si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Il ne porte que sur les parties privatives à usage d'habitation y compris les éléments extérieurs d'une maison individuelle. Par ailleurs les parties communes d'un immeuble devront faire l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb. Il doit être établi moins de 6 mois avant la date de signature du contrat de location.

Le diagnostic amiante, contrairement aux autres diagnostics, n'est pas à annexer au contrat de location. Toutefois, il doit être tenu à la 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.

#### INSTALLATION INTÉRIEURE ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Un document évalue les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes avec deux nouveaux diagnostics qui sont obligatoires, pour les baux signés depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 et pour les baux signés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 pour tous les autres logements. De manière générale, pour louer valablement, les installations de gaz et d'électricité ne doivent pas être dangereuses et doivent assurer la sécurité des occupants.

#### SURFACE HABITABLE, TÉLÉVISION, INTERNET

Lorsque le logement est loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire, le propriétaire bailleur doit, en plus de la fourniture des diagnostics immobiliers proprement dits, informer le locataire sur les points suivants : la surface habitable du logement, les équipements d'accès aux technologies de l'information et la communication, l'éventuel versement dû par le locataire d'une contribution au partage de l'économie de charges.

Le contrat de location doit indiquer la surface habitable du logement mais aucun justificatif n'est à fournir au locataire ; il suffit d'indiquer la surface en mètres carrés dans le contrat de bail.

Mais cette mention dans le bail doit être prise très au sérieux ; en cas d'erreur de plus de 5% le locataire peut demander à tout moment une diminution du loyer.

Tout contrat de location vide ou meublée à usage de résidence principale du locataire doit indiquer les modalités de réception de la télévision, du raccordement internet... Il s'agit donc d'énumérer tous les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication du logement.



## BRÈVES

#### Suppression des juges de proximité

Les juridictions de proximité n'existent plus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, en application de l'article 15 de la loi du 18 novembre 2016 sur la modernisation de la justice. Les procédures en cours sont transférées devant les tribunaux d'instance. Ces derniers sont compétents pour juger des affaires civiles d'un montant inférieur à 10 000 euros. Ils sont aussi une compétence exclusive en matière immobilière (loyers d'habitation, résiliation du bail, expulsion, bornage).

Source : Le Particulier immobilier - 09/2017

#### Aide au logement

La baisse de 5 € par mois du montant de l'Aide personnalisée au logement (APL) de l'Allocation de logement familiale et sociale (ALF) est applicable depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2017. Un décret et un arrêté l'officialisent, ainsi que l'abaissement du seuil en deçà duquel ces aides ne sont plus versées. Un second arrêté revalorise ces aides de 0,75% pour les prestations dues à compter de cette même date. Cette hausse correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers au deuxième trimestre 2017 (décret du 29 septembre 2017 JO du 29).

Source : Le Particulier immobilier - 09/2017

#### Permis de diviser

Un décret en date du 3 octobre 2017 organise l'articulation des formalités d'urbanisme pour les travaux visant à créer plusieurs logements au sein d'un immeuble existant. Ces travaux sont soumis à permis de construire dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est amené à se développer (décret du 3 octobre 2017).

Source : Le Particulier immobilier - 09/2017