

Le dossier de diagnostic technique regroupe l'ensemble des diagnostics devant être fournis par le bailleur en annexe du contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il comprend :

- 1) - le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- 2) - le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- dans les zones concernées, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques du sol et pollution (zones couvertes par un PPRT ou par un PPRNP ou dans une zone de sismicité) ;
- 3) - une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou procédés de construction contenant de l'amiante ;
- 4) - un état de l'installation intérieure électrique et de gaz évaluant les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Ces diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur certifié. L'obligation de les fournir permet au locataire de louer en toute connaissance de cause. Ces documents sont obligatoirement transmis à tous les locataires, et font partie du bail (article 3-3 loi du 6 juillet 1989)

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

Les bâtiments concernés :

Le CREP doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1/1/49, quelle que soit la zone géographique. Il porte sur les parties privatives à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Les parties communes d'un immeuble, en copropriété ou non, doivent également avoir fait l'objet du constat : ce dernier est consultable par le locataire mais n'a pas à lui être remis.

Le contenu du constat

Le constat repère les revêtements contenant du plomb. Il consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien, afin d'identifier ceux contenant du plomb, dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et repérer les facteurs de dégradations du bâti. Les résultats doivent permettre de connaître le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel. Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb. Une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre, est annexée au CREP.

Le délai de validité et les obligations en découlant

Il est obligatoire pour tous les contrats de location signés après le 8 août 2013.

Il doit avoir été établi moins de 6 ans avant la date de signature du bail.

Toutefois, si l'absence ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire est établi, il n'y a pas lieu de faire un