ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 14422

Texte de la question

M. Jean-Yves Le Déaut attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les qualités d'un logement mis en location. En effet, depuis le 1er novembre 2007, en cas de vente d'un logement, le constat plomb, la recherche d'amiante, l'état parasitaire et l'état de l'installation intérieure de gaz naturel sont regroupés dans un dossier de diagnostic technique (art. L. 271-4 CCH). Le diagnostic des performances énergétiques (DPE art. L. 134-1 CCH) est également intégré au diagnostic unique ainsi que l'état des risques naturels et technologiques (zones mentionnées à l'article L. 125-5 du code de l'environnement). À défaut, la nullité de la vente est encourue. En cas de location, le DPE, les documents relatifs au plomb et aux risques naturels et technologiques constituent le dossier de diagnostic technique remis au locataire lors de la signature du bail ou de son renouvellement. Or, le DPE n'a qu'une valeur informative. Ainsi, les agents immobiliers qui louent pour le compte des bailleurs ont les plus grandes difficultés à convaincre ceux-ci de leurs obligations. Il y a actuellement dans la circonscription plusieurs dossiers de logements sans chauffage et sans eau chaude où vivent des familles, mais dont les propriétaires ne veulent pas faire de réparations ou de mises aux normes du système de chauffage. Il lui demande donc si elle compte envisager pour la location de logements les mêmes garanties que lors d'une vente, et notamment si, comme pour les risques naturels, la non-production du DPE pourrait entraîner la nullité du bail.

Texte de la réponse

Le I de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation donne la composition du dossier de diagnostic technique à fournir en cas de vente d'un bien immobilier, avec notamment au 6° le diagnostic de performance énergétique (DPE). Au II du même article, est définie la valeur de chaque document du dossier de diagnostic technique. Pour le DPE, il est indiqué que « l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ». En parallèle, l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs donne le contenu du dossier de diagnostic technique à fournir en cas de location de logements, avec notamment au a) le diagnostic de performance énergétique. Comme pour le DPE à la vente, il est indiqué dans le même article que « le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ». Ainsi, dans le cas de la vente comme de la location, la loi ne prévoit pas de sanction envers le propriétaire ou le bailleur, ni de nullité du contrat de vente ou de location, en cas de non-fourniture du DPE. Le résultat du DPE, à savoir l'évaluation de la consommation d'énergie et des charges, n'est pas une garantie contractuelle et il n'est pas envisagé de rendre ce diagnostic opposable.

Données clés

Auteur : M. Jean-Yves Le Déaut
Circonscription : Meurthe-et-Moselle (6e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE14422

Numéro de la question : 14422
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Logement et ville
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 15 janvier 2008, page 297
Réponse publiée le : 17 mars 2009, page 2618