



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 43710

Texte de la question

M. Nicolas Dupont-Aignan appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur la croissance exponentielle de pièces à annexer aux contrats de location. Il lui demande, et seulement pour les locataires qui en seraient d'accord, s'il serait possible que les documents à annexer auxdits contrats, tels que l'état des risques naturels et technologiques, le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, puissent désormais être consultés sur le site du propriétaire-bailleur et éventuellement être téléchargés à partir du même site, sur l'ordinateur du locataire.

Texte de la réponse

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les informations relatives à la destination de l'immeuble, à la jouissance des parties privatives et communes en précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges tel le chauffage ou l'entretien des parties communes. La communication de ces extraits ne peut en aucun cas être facturée au locataire. À défaut d'une telle communication, le locataire peut invoquer la nullité du bail. Par ailleurs, pour la mise en location ou le renouvellement d'un bail d'habitation relevant de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un dossier de diagnostic technique est annexé au contrat de bail. Si, par exemple, 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 indicative, l'absence d'information ou l'information mensongère peut être source de responsabilité pour le bailleur. Il ressort donc que ces pièces annexes ont une valeur contractuelle. En conséquence, sous réserve de l'interprétation des juges des tribunaux de l'ordre judiciaire, ces documents doivent être communiqués au locataire conformément aux dispositions de l'alinéa 1 de l'article 1108-1 du code civil. Cet article stipule que : « lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un acte juridique, il peut être établi et conservé sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1316-1 et 1316-4 du code civil ». En conséquence, la simple mise à disposition de certains documents sur un site Internet ne répond pas aux exigences posées par les dispositions du code civil susvisées, une telle transmission devant permettre à la fois l'identification de la personne dont le document émane, mais aussi de son destinataire ainsi que l'intégrité du message.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Dupont-Aignan](#)

Circonscription : Essonne (8^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43710

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 mars 2009, page 2244

Réponse publiée le : 28 septembre 2010, page 10634