



## Non remise du dossier de diagnostic technique

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je réside, avec ma compagne, dans le département de l'Oise depuis le 1<sup>er</sup> août 2010. Notre logement, une location, est situé dans un ancien corps de ferme datant du 19<sup>e</sup> siècle. Le propriétaire ayant refait à neuf le logement.

Lorsque le bail a été signé, le propriétaire ne nous a pas remis le diagnostic plomb (CREP) alors que c'est une obligation du bailleur (clairement stipulé sur le contrat de location). Il ne nous a pas remis également le diagnostic de performance énergétique (DPE). Dernièrement, je lui ai demandé s'il avait réalisé les différents diagnostics et il m'avait répondu par la négative.

Est-ce que cette non remise du dossier de diagnostic technique peut entraîner la nullité du bail ? Sinon que risque-t-il au regard de la loi ? Nous sommes actuellement en désaccord total avec notre propriétaire et cette information permettrait (peut être) de le rendre moins ??agressif", plus tolérant.

Merci d'avance pour votre réponse,

Bien cordialement,

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Lorsque le bail a été signé, le propriétaire ne nous a pas remis le diagnostic plomb (CREP) alors que c'est une obligation du bailleur (clairement stipulé sur le contrat de location). Il ne nous a pas remis également le diagnostic de performance énergétique (DPE). Dernièrement, je lui ai demandé s'il avait réalisé les différents diagnostics et il m'avait répondu par la négative.

Est-ce que cette non remise du dossier de diagnostic technique peut entraîner la nullité du bail ? Sinon que risque-t-il au regard de la loi ? Nous sommes actuellement en désaccord total avec notre propriétaire et cette information permettrait (peut être) de le rendre moins ??agressif", plus tolérant.

Conformément à l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989:

Article 3-1

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- a) A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) A compter du 12 août 2008, le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique.

Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement et à compter de la date fixée par le décret prévu au VI du même article, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

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.

A compter du 1er juillet 2007, le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

Cette loi rend donc obligatoire la remise d'un dossier de diagnostic technique mais ne prévoit pas la portée ou la sanction de cette obligation. Il s'en suit que si cette règle n'est pas respectée alors on se doit d'appliquer les règles du droit commun des contrats avec un distinguo.

-Pour le diagnostic performance énergétique la loi prévoit expressément que ce dossier n'a qu'une valeur informative dont le locataire ne peut se prévaloir. Autrement dit, cela ne sert pas à grand chose puisque quand bien même le bailleur le ferait réaliser et que celui-ci soit négatif, alors vous ne pourrez vous prévaloir de cette obligation. Toutefois, vous pouvez bien évidemment exiger la réalisation de ces diagnostics sur le fondement de la responsabilité contractuelle (articles 1134 et 1147 du Code civil).

-Pour le diagnostic plomb, vous pouvez comme pour le précédent diagnostic en exiger la réalisation aux frais du bailleur sur les mêmes fondements. Si ce diagnostic présente un résultat susceptible de danger pour votre famille, alors la nullité du bail est alors clairement envisageable.

Très cordialement.