

# QUELS DIAGNOSTICS TECHNIQUES

## POUR UNE MISE EN LOCATION ?

### Mieux vaut prévenir que guérir...

Moins nombreux que pour une vente, 2 diagnostics techniques minimum sont néanmoins obligatoires pour la mise en location de son logement d'habitation, vide ou meublé. En vigueur depuis la loi ALUR de mars 2014 et la loi Macron d'août 2015, ils garantissent au locataire une bonne connaissance du bien et permettent d'éviter tout litige.

Il faut donc réaliser au préalable le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) regroupant ces diagnostics :

- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)
- Constat des risques d'exposition au plomb (CREP) pour tout logement construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949
- Diagnostic amiante des parties privatives (DAPP) pour tout appartement construit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997

Lorsque le logement est à destination d'habitation principale pour le locataire, le propriétaire doit également informer sur :

- La surface habitable (loi Boutin)
- L'accès aux technologies de l'information et de la communication
- La contribution aux économies d'énergie pour les logements vide uniquement

La contribution aux économies d'énergie est un partage des coûts des travaux entre le locataire et le propriétaire. Vous pouvez demander cette contribution : si l'ensemble des travaux entraîne un niveau minimal de performance énergétique, si le bénéfice est directement lié au locataire et dans le cadre d'une entente préalable avec celui-ci, si le respect de la nature des travaux est conforme aux caractéristiques techniques minimales précisées par arrêtés (Arrêté du 23 novembre 2009) etc... Cette contribution étant extrêmement complexe et soumise à conditions elle est rarement mise en place.



### Le conseil du Coach

Commencez par établir le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, il doit être présenté à tout locataire potentiel et vous sera demandé pour établir l'annonce de votre bien ! Les autres éléments du DDT devront être remis au locataire au plus tard lors de la signature du bail et annexé à celui-ci.

Si vous optez pour le régime réel d'imposition, sachez que le coût des diagnostics est déductible de vos revenus locatifs !

La mesure de la surface habitable (loi Boutin) est un élément très sérieux du bail. En effet, une marge d'erreur de 5% maximum est tolérée mais si celle-ci est supérieure, le locataire pourra demander une diminution du loyer à tout moment.

L'annexe au bail concernant l'accès aux technologies de l'information et de la communication est l'énumération des équipements concernés par le téléphone, internet et la télévision (prise TV, câble, parabole, prise téléphonique, prise ADSL, fibre optique...). Il ne nécessite aucun justificatif en dehors de votre déclaration écrite.

D'autres informations complémentaires sont à annexées au bail comme par exemple les modalités de fonctionnement d'équipements de récupération d'eaux de pluie, du dispositif de sécurité réglementaire d'une piscine privée enterrée ou semi-enterrée si le logement en est pourvu, ou bien du plan d'exposition au bruit (PEB) s'il se situe sur une zone d'exposition.

Prémunissez-vous contre le risque de loyer impayé en souscrivant un contrat d'assurance prévu à cet effet (GLI).

### Le + Reevols

Nous vous informons de vos obligations propres à la situation et aux caractéristiques de votre logement.

Nous vous proposons une sélection de diagnostiqueurs qualifiés et certifiés qui vous font bénéficier de prix compétitifs !