

# Diagnostics et obligations du bailleur : contours d'une nouvelle chape de plomb

**RL>462** SANS RÉELLE DISTINCTION DU RÉGIME LOCATIF ET SANS CONSIDÉRATION DES CONTRAINTES PRATIQUES LIÉES À CERTAINS DE CES RÉGIMES, LE BAILLEUR – À L'INSTAR DU VENDEUR IMMOBILIER – SE VOIT PETIT À PETIT RATTRAPÉ PAR LES OBLIGATIONS D'INFORMATION LIÉES À LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ DE SON COCONTRACTANT LOCATAIRE.



**Cyril  
SABATIÉ**

Directeur du service juridique de la FNAIM et Rédacteur en chef de la Revue Bleue



**Ulrich  
LEPOUTRE**

Consultant juridique à la FNAIM

Aujourd'hui et moins que demain, le bailleur ne peut ignorer ces obligations desquelles découlent des sanctions plus ou moins importantes, allant pour certaines jusqu'à remettre en cause l'exécution du contrat de location.

Les professionnels de la transaction sont aujourd'hui familiarisés avec les diagnostics immobiliers qu'ils font réaliser pour les besoins de la vente d'un immeuble. Si les baux ont jusqu'alors été exclus de l'obligation expresse de joindre un diagnostic lors de leur conclusion, le processus d'information du locataire est désormais enclenché.

En effet, quand bien même le locataire ne bénéficie pas d'une information aussi complète que l'acquéreur immobilier, on décèle désormais un véritable embryon informatif amené à se développer dans le futur.

L'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 a créé, par un article 3-1 à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, un dossier de diagnostic technique (DDT) qui a vocation à regrouper l'ensemble des diagnostics immobiliers imposés par le législateur.

Ce dossier devra être fourni par le bailleur et « annexé » au bail lors de sa signature, ou à défaut, de son renouvellement dès lors qu'il ne l'aura pas été précédemment.

En l'état actuel de la législation, le DDT devra comprendre un constat des risques d'exposition au plomb et un diagnostic de performance énergétique. Il sera, par ailleurs,

complété par un état des risques naturels et technologiques. Ce dossier pourra bien entendu également comprendre, à l'initiative du bailleur et dans un souci de transparence, les diagnostics non expressément imposés par le législateur. Enfin, en tout état de cause, il comprendra très certainement les futurs diagnostics qui seront créés et applicables aux baux.

Hormis l'hypothèse de l'état des risques naturels et technologiques, et en application de l'ordonnance du 8 juin 2005 précitée et de son décret d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 sur ce point, ces diagnostics figurant au dossier unique ne pourront être établis, dès le 1<sup>er</sup> novembre 2007, que par certaines personnes. Il s'agit soit des personnes physiques dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité<sup>(1)</sup> dans le domaine de la construction, soit des personnes morales employant des salariés ou constituées de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions.

Les organismes autorisés à délivrer la certification des compétences seront accrédités par un organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. L'accréditation sera accordée en considération de l'organisation interne de l'organisme en cause, des exigences requises des personnes chargées des missions d'examineur et de sa capacité à assurer la surveillance des organismes certifiés.

## notes

(1) Pour le plomb et l'amiante : arrêtés du 21 novembre 2006, JO 5 déc.



Aussi, le diagnostiqueur devra souscrire une assurance de responsabilité dont le montant de la garantie ne pourra être inférieur à 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance.

Il ne sera pas recommandé pour le propriétaire d'avoir recours à un opérateur qui ne respecte pas l'ensemble de ces éléments ajoutés à des exigences d'impartialité et d'indépendance <sup>(2)</sup>. En effet, outre le fait qu'une personne qui établit un diagnostic en ne respectant pas ces principes sera passible d'une amende de 5<sup>e</sup> classe, il est à noter que le bailleur ayant fait appel à cet opérateur sera passible de la même amende.

Ces nouvelles règles devraient mettre un terme aux manquements soulignés le 28 décembre par la Direction générale de la consommation, de la concurrence et de la répression des fraudes dans une enquête réalisée au deuxième trimestre 2006 ayant pour objet d'apprécier la qualité de l'information et des prestations de diagnostic, la compétence et qualification professionnelle des opérateurs, l'indépendance des professionnels du diagnostic et les pratiques tarifaires des entreprises.

### I. – LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR DE RECHERCHE ET D'INFORMATION À L'ÉGARD DU PRENEUR

Désormais, le bailleur se voit contraint de respecter les obligations d'information expressément dictées par le législateur, pour autant il n'est pas déresponsabilisé et se doit également de respecter une obligation d'information découlant plus généralement de la nature de ses rapports locatifs.

## A. – Des obligations expressément exigées par la loi

### 1. – Le plomb

#### A) NATURE DES OBLIGATIONS

La loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique a substitué à l'état des risques d'exposition au plomb (ERAP) le constat des risques d'exposition au plomb (CREP). Elle a ainsi posé l'obligation, codifiée à l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique, pour le bailleur d'annexer à compter du 12 août 2008 ce document à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

À cette obligation, s'ajoute celle, indépendante de toute conclusion d'un bail, de réaliser un CREP préalablement à l'exécution de travaux portant sur les parties à usage commun des immeubles collectifs affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle <sup>(3)</sup> des revêtements. Le législateur a également posé l'obligation, pour ces mêmes parties à usage commun, de réaliser un constat avant le 12 août 2008 alors même que des travaux n'ont pas et ne seront pas réalisés <sup>(4)</sup>.

Dans l'hypothèse où le constat réalisé mettrait en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures à certains seuils <sup>(5)</sup>, les occupants de l'immeuble doivent être informés, le temps que les travaux de suppression du risque soient réalisés.

Force est donc de constater qu'en attendant la date du 12 août 2008, la règle est plutôt la non-recherche et la non-information sur la présence de plomb. Le bailleur peut-il pour autant se retrancher derrière l'absence d'obli- ➤

### notes

(2) Le Conseil National de la Consommation (CNC) travaille actuellement sur cette question.

(3) Il s'agit des travaux susceptibles de produire des poussières ou des écailles de peintures. L'altération des revêtements est considérée comme substantielle lorsqu'au moins une des conditions suivantes est vérifiée :

- les travaux comportent la création d'ouvertures, la modification, la rénovation, le remplacement d'une huisserie ;
- la surface cumulée des revêtements de mur ou de plafond susceptible d'être altérée représente au moins 20 mètres carrés ;

lorsque les travaux portent de manière sélective sur des plinthes, tuyauterie, radiateurs, rambardes, mains courantes, balustres, limons, crémaillères, marches et contremarches, si le cumul des longueurs des éléments peints sur lesquels sont prévus les travaux.

- excède 25 mètres linéaires.

(4) Dans tous les cas, notons que la recherche de canalisation en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

(5) 1 mg/cm<sup>2</sup> en l'absence d'analyse chimique, ou 1,5 mg/g en cas de concentration massique en plomb acido-soluble mesurée en laboratoire sur un prélèvement de revêtement et ce, quelque soit le résultat de l'analyse par fluorescence X.

gation avant cette date pour se dégager de toute responsabilité civile ou pénale à raison de la présence de plomb dans le logement ? Nous ne le pensons pas et préconisons d'adopter le principe de précaution. En effet, si le logement comportait des revêtements dégradés contenant du plomb au-delà des seuils évoqués et en raison des effets nocifs nés de l'ingestion du matériau, le bailleur violerait, selon nous, les articles 1719 et 1720 du Code civil. Ces derniers lui imposent de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée en lui délivrant une chose en bon état de réparation de toute espèce et en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Par ailleurs, le bailleur violerait, selon nous, l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 lui imposant de délivrer à son locataire un logement décent c'est-à-dire qui ne soit pas composé de matériaux laissant apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé du locataire. Aussi, rappelons que selon l'article 1721 du Code civil, le bailleur doit garantir au preneur pour tous les vices ou défauts qui en empêchent l'usage. Enfin, notons que la jurisprudence semble avoir posé une obligation de moyens autonome de sécurité incombant au bailleur <sup>(6)</sup>. Il nous paraît donc prudent qu'une recherche soit diligentée, et le cas échéant, que le constat soit joint au contrat de location.

#### **BI CONTENU DU DOCUMENT**

Le CREP présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti défini par l'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. L'auteur du constat identifie les éléments comportant un revêtement, précise la concentration en plomb de ce revêtement, la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer, et en décrit l'état de conservation <sup>(7)</sup>, tout cela selon un protocole défini par ce même arrêté. Il consigne, le cas échéant, la liste des facteurs de dégradation

du bâti. Une notice d'information dont le contenu est précisé par l'arrêté est annexée au constat.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement les risques immédiats liés à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant, mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb. Le décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, par la création de l'article R. 1334-11 du Code de la construction et de l'habitation, énonce que le document doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location. Il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque location, c'est-à-dire que le constat initial peut être joint, s'il établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou indique une concentration dans les revêtements inférieure à certains seuils <sup>(8)</sup>.

#### **CJ IMMEUBLES ET PARTIES D'IMMEUBLES CONCERNÉS**

L'ensemble des parties privatives affectées en tout ou partie à usage d'habitation des immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 est assujéti à cette contrainte. L'ensemble du territoire est donc soumis au dispositif excluant désormais toute notion de zonage. Par ailleurs, l'obligation n'est pas cantonnée aux locaux nus pris à bail pour un usage d'habitation principale. En effet, elle concerne, de façon non exhaustive, les locations saisonnières, les locations meublées, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction, et les locations consenties aux travailleurs saisonniers, le critère restant l'affectation en tout ou partie à l'usage d'habitation.

Il s'ensuit que les locations professionnelles et commerciales ne sont pas concernées sauf, à notre sens, dans l'hypothèse où le bail porte sur des locaux mixtes tels que les boutiques situées au rez-de-chaussée agrémentées

#### **notes**

(6) Cass. 2<sup>e</sup> civ., 2 déc. 1998, n° 96-22.197, RTD civ. 1999, p. 407, obs. Jourdain P.

(7) « non dégradé ou non visible », « état d'usage », ou « dégradé ».

(8) 1 mg/cm<sup>2</sup> en l'absence d'analyse chimique, ou 1,5 mg/g en cas de concentration massique en plomb acido-soluble mesurée en laboratoire sur un prélèvement de revêtement et ce, quelque soit le résultat de l'analyse par fluorescence X.



d'un appartement, habité ou non. Dans ce cas, selon nous, un constat devra être produit pour ce logement et être annexé au bail bien que n'étant pas principalement à usage d'habitation.

Les parties communes sont par la force des choses également concernées. En effet, bien que non incluses dans l'obligation de recherche effectuée pour l'élaboration du CREP destiné à être annexé au bail, elles auront fait l'objet d'une recherche autonome qu'il y ait, ou non, des travaux réalisés dans ces parties d'ici le 12 août 2008. Il y a donc lieu, selon nous, lorsque ce document existe de l'associer au constat établi pour les parties privatives pour une meilleure information du locataire.

#### DI ACTES CONCERNÉS

Selon les dispositions du Code de la santé publique, le CREP doit être annexé, à compter du 12 août 2008, à tout nouveau contrat de location. Qu'en est-il, alors, pour les baux en cours à cette date ou pour les renouvellements constatés après cette date dès lors que le document n'a pas été annexé lors de la conclusion du bail ?

Selon nous, compte tenu que le renouvellement du bail génère un nouveau contrat<sup>(9)</sup>, un CREP doit y être annexé à compter du 12 août 2008 s'il fait défaut au bail d'origine. Cette position est corroborée par les termes de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 selon lequel le dossier de diagnostic technique dans lequel figure le CREP doit être annexé au renouvellement du bail.

*A contrario*, par l'emploi des termes « *nouveau contrat de location* » et « *renouvellement* », les baux en cours à la date du 12 août 2008 ne nous semblent pas concernés. Pour ces actes, nous préconisons cependant d'adopter le principe de précaution en cas de présence de plomb, de la même façon que pour les locations conclues, renouvelées, ou en cours avant le 12 août 2008.

## **2. - L'état des risques naturels et technologiques**

### A) NATURE DES OBLIGATIONS

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, complétée par son décret d'application n° 2005-134 du 15 février 2005 a créé une nouvelle obligation posée par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement. En effet, le bailleur doit, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, informer son locataire lorsque le bien est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État.

Il s'agit pour le bailleur d'annexer un état des risques naturels et technologiques au bail dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

### BI NATURE DU DOCUMENT ET PERSONNES HABILITÉES À L'ÉTABLIR

L'état des risques se présente sous la forme d'un document type<sup>(10)</sup>. Il doit être daté de moins de six mois et a vocation à recueillir sur l'imprimé lui-même ou en annexe les informations et cartographies élaborées par les services de préfecture, et relayées auprès des services communaux, relatives aux risques auxquels l'immeuble est exposé.

Le bailleur peut remplir lui-même cet imprimé ou mandater un tiers pour le faire en son lieu et place. La prudence reste toutefois de mise pour l'établissement de ce document. En effet, les informations préfectorales étant souvent difficiles à appréhender, le recours à un professionnel est recommandé. Notons, à ce titre, qu'aucun texte n'impose que le document soit établi par un professionnel spécifique ou sous forme notariée, laissant par suite une grande liberté de choix au bailleur. ➤

## **notes**

(9) Cass. ass. plén., 7 mai 2004, n° 02-13.225, Loyers et copr. 2004, n° 131, obs. Brault Ph.-H. ; Planckeel F., Le bail commercial renouvelé est-il bien un nouveau bail ?, AJDI 2006, p. 433 et s. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2001, n° 99-18.382, AJDI 2001, p. 875.

(10) Disponible sur Internet à l'adresse : [www.prim.net](http://www.prim.net)

### C) IMMEUBLES ET PARTIES D'IMMEUBLES CONCERNÉS

Un arrêté préfectoral liste les communes du département concernées par cette obligation, c'est-à-dire celles pour lesquelles un plan de prévention a été prescrit ou approuvé. Si l'immeuble est situé au sein de l'une d'elles, il sera *a priori* concerné mais cela n'est pas une évidence. En effet, le zonage peut ne pas couvrir l'intégralité du territoire de la commune et le bien loué peut être situé en dehors du périmètre du plan. Dans ce cas, le bailleur sera exonéré de l'obligation d'information inhérente. Malheureusement, les documents cartographiques sont souvent trop petits et ne permettent pas de faire cette subtile distinction lorsque le bien est situé à la frontière du périmètre.

### D) ACTES CONCERNÉS

La loi précise que l'état des risques naturels et technologiques doit être annexé au bail selon les conditions et modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Sans pour autant ne régir que les locations soumises à cette loi, cet article concerne néanmoins les baux portant sur des locaux à usage d'habitation. Est-ce à dire que cette obligation ne s'applique pas aux locations professionnelles et commerciales ?

Une réponse négative doit être apportée. Il est vrai qu'il est déroutant de constater que le législateur a posé une obligation générale applicable à tous types de location en faisant référence pour les conditions et modalités d'application à une loi spécifique dédiée à l'habitation. Cela étant, s'agissant de mettre en place un dispositif de protection de la population, et compte tenu que l'obligation posée par le Code de l'environnement ne distingue pas selon l'usage des locaux concernés, il n'y a pas lieu de tergiverser. En effet, selon nous, l'ensemble des locations, y compris professionnelles et commerciales, est concerné.

Cet état doit-il également être annexé aux baux en cours, aux baux verbaux, et aux renouvellements, qu'ils soient exprès ou tacites ? Il nous semble qu'une réponse négative doit également être ici apportée.

En effet, le législateur énonce à l'article L.125-5 du Code de l'environnement que l'état des

risques naturels et technologiques est fourni au « *nouveau locataire* », ce qui nous semble exclure les baux en cours et les renouvellements. Il est pourtant à noter, pour ces derniers, la rédaction équivoque de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui fixe les conditions et modalités selon lesquelles l'état doit être annexé. En effet, cet article dispose que le dossier technique, qui doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement, doit être complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Selon nous, cet article 3-1 ne contredit pas l'article L. 125-5 du Code de l'environnement. En effet, certes le dossier de diagnostic comprend l'état des risques mais celui-ci ne figure pas à l'origine dans ledit dossier puisque le législateur énonce que ce dernier doit être « *complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques* ». En d'autres termes, l'emploi de ce terme « *complété* » signifie, selon nous, que l'état des risques n'est pas d'office compris dans le dossier technique à l'instar des autres diagnostics. Il suit, semble-t-il, un régime autonome.

Il doit par ailleurs, comme le texte le précise, n'être fourni « *qu'à chaque changement de locataire* » et donc, selon nous, ne peut concerner le renouvellement des baux, qu'il soit tacite ou exprès, sauf peut-être à y adjoindre un nouveau colocataire.

Cette démonstration faite, il nous semble prudent de joindre l'état des risques aux baux en cours et aux renouvellements dans le cadre du devoir d'information du bailleur à l'égard de son locataire découlant de l'article 1134 du Code civil, d'autant que la lettre du texte reste finalement sibylline et la sanction sévère en cas de non-respect de l'obligation. Il n'y a, par ailleurs, aucune raison légitime qui tendrait à justifier que le locataire entrant soit mieux protégé, car averti des risques, que le locataire en place.

Pourtant, même si nous n'avons guère d'explication, soulignons qu'il ne s'agit pas du seul élément sur lequel le législateur opère une différence de traitement. En effet, il distingue le locataire bénéficiant d'un contrat de loca-



tion écrit de celui qui bénéficie d'un contrat de location verbal. En effet, la rédaction du Code de l'environnement, dans sa version antérieure à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, limitait clairement l'obligation d'annexer un état des risques aux contrats de location écrits. Cette précision est par ailleurs reprise dans le décret d'application n° 2005-134 du 15 février 2005 et dans la circulaire du 27 mai 2005 commentant le dispositif. Or, quand bien même la rédaction postordonnance du Code de l'environnement ne met plus en avant la nécessité d'un contrat de location écrit, il n'en demeure pas moins que cette notion est toujours d'actualité car assurément présente dans le décret et la circulaire précités. Il s'ensuit que le bailleur n'aurait donc, selon nous, aucune obligation de fournir à son locataire un état des risques dès lors que le contrat de location serait verbal <sup>(11)</sup>.

### 3. – Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

#### A) NATURE DES OBLIGATIONS

La loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit a posé l'obligation, codifiée à l'article L. 134-1 et modifiée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, du bailleur de communiquer dès le 1<sup>er</sup> juillet 2007 au locataire d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, quel qu'en soit l'usage, un diagnostic de performance énergétique.

Seules certaines catégories sont exclues : les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans, les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés, les bâtiments servant de lieux de culte et les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du Code du patrimoine. Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à

l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement, sont également exclus.

Ce document, à l'instar de l'état des risques naturels et technologiques, doit être communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

#### B) CONTENU DU DOCUMENT

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique comme ce qui existe déjà pour l'électroménager. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Ce document a une durée de validité fixée à dix ans <sup>(12)</sup>.

#### C) IMMEUBLES ET PARTIES D'IMMEUBLES CONCERNÉS

Hors les cas d'exclusion précédemment cités, l'ensemble des immeubles, quel que soit leur usage, sont concernés sans qu'il y ait lieu d'opérer une distinction entre les parties privatives et les parties communes.

En effet, dans la rédaction originelle du texte, seules les parties privatives étaient concernées. Cependant l'ordonnance précitée, en harmonisant l'information relative aux diagnostics, a étendu son champ d'application aux parties communes. Ainsi, les caractéristiques thermiques et les éléments d'équipement de chauffage ou de refroidissement d'un bâtiment collectif doivent être pris en compte pour l'établissement du diagnostic.

#### D) ACTES CONCERNÉS

L'ensemble des baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007 <sup>(13)</sup> sont concernés, qu'ils por- ➤

### notes

(11) Pour cette position, voir également Palais G., Risques naturels et technologiques majeurs : encore une obligation légale d'information, AJDI 2006, p. 808.

(12) Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le Code de la construction et de l'habitation (JO 23 déc.).

(13) Sans cette fois qu'il soit fait la distinction entre les baux écrits et les baux verbaux comme en matière de risques naturels et technologiques.

tent sur des locaux à usage d'habitation, professionnel ou commercial. Qu'en est-il, toutefois, pour les baux en cours à cette date ou les renouvellements constatés après cette date dès lors que le document n'a pas été annexé lors de la conclusion du bail ?

Nous avons précédemment évoqué que le diagnostic de performance énergétique doit être communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Rappelons que cet article dispose qu'un dossier de diagnostic technique, dans lequel figure le diagnostic de performance énergétique fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. Ainsi, si les baux en cours sont exclus, le diagnostic doit néanmoins être annexé au moment du renouvellement s'il n'a pu être annexé lors de la signature du bail.

## **B. – Des obligations découlant des rapports locatifs**

### **1. – Nature de l'obligation de recherche**

#### **A) AMIANTE**

Le vendeur d'un immeuble construit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doit annexer à la promesse unilatérale de vente ou au contrat constatant ou réalisant la vente d'un immeuble bâti, un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante<sup>(14)</sup>. Cette recherche concerne tous types de biens y compris les pavillons individuels et les parties privatives à usage d'habitation des immeubles collectifs.

Il n'existe actuellement aucune obligation similaire pour la conclusion ou le renouvellement d'un bail, ce qui ne signifie pas pour autant que le législateur n'a pas souhaité protéger le locataire contre un matériau dont les effets nocifs ont largement et tristement été démontrés ces dernières années. En effet, l'information du locataire se présente comme le corollaire d'obligations passées de recherche et, le cas échéant, de suivi et de

travaux, selon le niveau d'empoussièremment constaté. Ces obligations sont indépendantes de toute vente ou location de l'immeuble.

La première de ces obligations a été celle de tout propriétaire immobilier de rechercher avant le 31 décembre 1999 la présence d'amiante contenu dans les flocages si l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1980, les calorifugeages si l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 29 juillet 1996, et les faux plafonds si l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Tous les immeubles bâtis ont été concernés qu'ils soient à usage d'habitation, commercial, ou professionnel, de type bureaux ou entrepôts, comportant un ou plusieurs lots, qu'ils soient placés sous le régime de la copropriété ou de la monopropriété. Seuls les pavillons individuels comportant un seul logement ont été expressément exclus de cette obligation.

Consécutivement à cette recherche, les propriétaires ont dû procéder à un suivi et des travaux selon le niveau d'empoussièremment et constituer, conserver et actualiser un dossier technique regroupant les informations relatives à l'identification des flocages, calorifugeages et faux plafonds et à leur état de conservation. Ce dossier toujours d'actualité doit notamment être tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti et constitue donc une première base d'information pour le locataire, peu importe que les locaux soient à usage d'habitation, commercial ou professionnel.

Ce principe trouve toutefois ses limites.

En effet, il ne s'agit que d'une « mise à disposition » au bénéfice de l'occupant. Il n'y a donc d'une part, aucune obligation du bailleur de communiquer de son propre chef un quelconque document au locataire, et d'autre part, le candidat locataire n'ayant pas la qualité d'occupant avant son entrée dans les lieux, il ne peut pas bénéficier de cette mise à disposition.

## **notes**

(14) Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, a posé l'obligation codifiée à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique par la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et modifié par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005.



Par ailleurs, la recherche évoquée n'a porté que sur les flocages, calorifugeages et faux plafonds. Aussi, les pavillons individuels n'ont pas été concernés par cette recherche, ce qui ne permet pas à l'information d'exister pour ces locaux et donc d'être mise à disposition de qui que ce soit.

Une obligation plus récente a apporté remède à une partie de ces maux. Il s'agit de celle de tout propriétaire immobilier de constituer et actualiser un dossier technique « *amiante* » et une fiche récapitulative adossée, récapitulant les informations liées aux recherches d'amiante dans tous les matériaux et produits fixés par une liste. Cette obligation, qui concerne les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 est arrivée à échéance le 31 décembre 2003 pour les IGH et ERP et classés de la 1<sup>re</sup> à la 4<sup>e</sup> catégories, et avant le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les ERP classés dans la 5<sup>e</sup> catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation.

La nouveauté est que ce dossier technique ne suit pas le même régime que celui évoqué dans le cadre des flocages, calorifugeages et faux plafonds. En effet, sa fiche récapitulative doit être communiquée – et non mise à disposition – aux occupants de l'immeuble bâti dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour. Par ailleurs, la recherche effectuée pour l'élaboration de ce dossier est dite « *élargie* » c'est-à-dire qu'elle n'est pas limitée aux flocages, calorifugeages et faux plafonds et prévoit également pour ces nouveaux matériaux, le cas échéant, des obligations de suivi et de travaux.

L'existence de ce dossier ne solutionne cependant que très partiellement les problématiques précédemment posées et en crée même de nouvelles.

En effet, il ne s'agit que d'une communication au bénéfice de l'occupant, ce qui exclut toujours le candidat locataire, et ladite communication n'a lieu que pendant un temps limité. Par ailleurs, outre les pavillons individuels qui ne sont toujours pas concernés,

les parties à usage d'habitation des immeubles collectifs sont exclues de cette recherche dite élargie et de la constitution des documents correspondants. Cela laisse, de fait, en place pour ces parties une information incomplète puisque limitée aux flocages, calorifugeages et faux plafonds.

Un premier constat peut donc être fait, celui d'une absence de procédé d'information expresse et efficace du locataire immobilier. Compte tenu des risques liés à la nocivité de l'amiante, le législateur n'a-t-il pas refusé, en réalité, de mettre en place ce système d'information autonome en raison des spécificités de chacun des régimes locatifs qui obligerait à cette information ?

Pour les locaux affectés à l'usage d'habitation, se pose déjà la difficulté de l'inexistence du corps de l'information. En effet, les pavillons individuels n'ont été soumis à aucune des obligations générales de recherches posées par le législateur, et les parties à usage d'habitation des immeubles collectifs n'ont pas été soumises à l'obligation de recherche élargie, c'est-à-dire non limitée aux flocages, calorifugeages et faux plafonds.

Cela signifie-t-il que le bailleur doit procéder à ces recherches au moment de la mise en location pour permettre à l'information d'exister ? Cette question se solutionne, selon nous, aisément sur les fondements déjà évoqués posés par les articles 1719, 1720, et 1721 du Code civil, l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'obligation jurisprudentielle de sécurité.

#### B) L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a récemment posé l'obligation, codifiée à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, pour le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans d'annexer à l'acte de vente un état de cette installation quel que soit l'usage des locaux. Cet état est établi en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes dès lors qu'aucune obligation n'im- ➤



pose aux propriétaires de constater et de prévenir le vieillissement et l'inadaptabilité des installations électriques aux conditions actuelles d'utilisation. L'objectif du législateur est donc louable et l'on s'étonne qu'une telle mesure n'ait pas été mise en place pour le bail.

À l'instar de notre analyse en matière d'amiante pour les locaux non concernés par l'obligation de recherche ou de façon incomplète, le législateur a pu penser que le bailleur avait indirectement déjà l'obligation de procéder à un audit de l'installation électrique. En effet, il est aussi à noter l'obligation de moyens autonome de sécurité, posée par la jurisprudence, ainsi que les obligations du bailleur posées par le Code civil et l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Par ailleurs, il est à noter les dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 fixant les critères de la décence selon lequel les réseaux et branchements d'électricité doivent être conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement. Il s'agit donc, concrètement, que le local présente toute la sécurité que le locataire peut légitimement en attendre <sup>(15)</sup>, et être exempt de risques.

Car c'est de risques qu'il s'agit. En effet, quand bien même cela est susceptible d'évoluer suite à la remise le 10 octobre 2005 du rapport « Propositions pour une meilleure sécurité des personnes dans leur habitat » par Messieurs Doutreligne et Pelletier au ministre Jean-Louis Borloo <sup>(16)</sup>, il n'existe actuellement aucune obligation pour le bailleur de délivrer un local équipé d'une installation électrique aux normes <sup>(17)</sup>.

Une telle obligation serait matériellement impossible à mettre en œuvre en raison de

l'évolution permanente de ces normes et du coût relatif aux travaux répétés, sans compter le trouble causé au locataire dans sa jouissance le temps des travaux. Il s'agit donc simplement de vérifier si l'installation présente des risques pour les occupants et non pas d'évoquer une éventuelle conformité à la norme NF C 15-100.

Car être aux normes de l'époque ne signifie pas que l'installation est en sécurité comme en témoignent les milliers de victimes et d'incendie répertoriés chaque année. En effet, les standards ont évolué avec le développement des appareils électriques nécessaires aux besoins de la vie courante tels que la climatisation ou l'utilisation de lampes halogènes, et l'installation électrique peut ne plus être adaptée et dangereuse.

Pour les locaux à usage d'habitation, la Commission de sécurité des consommateurs a rendu un avis et fonde ses prescriptions de mises en sécurité sur cinq principes <sup>(18)</sup> assurant le minimum de sécurité pour les personnes et leurs biens contre les risques électriques. Certes, cet avis n'a pas valeur législative ou réglementaire mais il peut constituer, selon nous, une bonne diligence pour le bailleur qui souhaite éviter un incident et d'éventuelles sanctions.

Pour les locations professionnelles et commerciales, il n'existe pas, à notre connaissance, de cahier des charges équivalent, mais il n'en reste pas moins que l'installation électrique doit être dénuée de risques pour les raisons que nous avons déjà évoquées.

#### C/ LE GAZ

La loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au ser-

#### **notes**

(15) CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. sect. A, 14 sept. 2005, *Crédit Lyonnais c/ SCI Marenaudrey*, AJDI 2005, p. 380 ; Wertenschlag B., *Les obligations sanitaires du bailleur de locaux commerciaux ou professionnels*, AJDI 2006, p. 627 et s.

(16) [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

(17) Rép. min. n° 73576, JO AN Q. 6 mai 2002, p. 2428, *Informations FNAIM - LA Revue bleue* 2002, N° 296, p. 15.

(18) - Présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement.  
 - Protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement.  
 - Liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) et respect des règles liées aux volumes dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau). (La création d'une liaison équipotentielle locale est exigée dans la cuisine quand l'immeuble est dépourvu d'installation de mise à la terre).  
 - Dispositif de protection contre les surintensités tel que disjoncteur divisionnaire ou à cartouche fusible adapté à la section des conducteurs (en relation avec la puissance des appareils).  
 - Élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés. Les conducteurs doivent être protégés par des conduits, moulures ou plinthes.



vice public de l'énergie a posé l'obligation codifiée à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et modifié par loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite ENL, pour le vendeur d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans d'annexer à l'acte de vente, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2007, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Tout comme le cas des installations électriques, le locataire immobilier ne bénéficie pas de cette mesure. Il s'ensuit que le bailleur n'a aucune obligation de faire établir un diagnostic de l'installation de gaz. Toutefois, les problématiques posées dans le cadre des installations électriques doivent, selon nous, être transposées dès lors que les obligations du bailleur sont les mêmes et que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 fixant les critères de la décence, énonce que les réseaux et branchements de gaz doivent être conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement. Notre conclusion est donc ici la même. Il nous paraît prudent pour le bailleur de procéder au diagnostic de l'installation lors de la mise en location.

#### ***D) LES TERMITES***

Le vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par le préfet doit annexer un état relatif à la présence de termites <sup>(19)</sup>.

Comme pour les installations de gaz et d'électricité, cette information est réservée au bénéficiaire de l'acquisition immobilière et le bailleur n'a aucune obligation expresse de rechercher la présence de termites.

Dans les cas analogues, notre démonstration repose sur les obligations de délivrance du bailleur au regard, notamment, de la

sécurité des lieux loués. Une telle analyse peut sembler délicate pour ces insectes xylophages. En effet, l'exposition du locataire au risque est moins évidente. D'abord, parce que le désagrément n'est pas assimilable à celui né de la présence de cafards, de blattes ou de puces <sup>(20)</sup>, ensuite parce qu'il est rare que ces insectes fragilisent la structure de l'immeuble au point de provoquer l'effondrement à tout moment sur le locataire et ce, sans prémices.

Pourtant, la jurisprudence n'a pas manqué d'imposer la réalisation de travaux de « *détermitage* » au bailleur sur le fondement des articles 1719 et 1720 du Code civil <sup>(21)</sup>, et de permettre l'indemnisation du locataire sur le fondement de l'article 1721 du même code <sup>(22)</sup> en raison des troubles de jouissance causés par ces insectes

Ces décisions, ajoutées au souhait de bailleur d'assurer une conservation de son patrimoine, nous amènent à conseiller au bailleur de procéder à ces recherches s'il sait son local situé dans une zone à risque. Ce constat lui permettra, par ailleurs, de se constituer la preuve de l'absence de termites avant la mise en location utile, nous le verrons, à l'efficacité de la clause d'un bail commercial ou professionnel mettant à la charge du locataire les travaux nécessaires qui seraient la suite du constat d'infestation.

#### ***2. - Nature de l'obligation de transmission de l'information***

Les obligations de réaliser un diagnostic démontrées, se pose la question de l'obligation de le joindre au bail.

Quand bien même aucune disposition expresse n'impose de le faire, cette démarche nous semble, dans certains cas, incontournable.

D'abord parce qu'il découle de l'application de l'article 1134 du Code civil que les conventions doivent être exécutées de bonne foi, ce ➤

#### ***notes***

(19) CCH, art. L. 133-6.

(20) Pour une admission du locataire à quitter les lieux sans respecter le préavis de trois mois : CA Reims, 12 nov. 1998, Chelmas c/Cantoni, Loyers et copr. 1999, n° 205.

(21) CA Bordeaux, 5<sup>e</sup> ch., 9 janv. 2001, Godinho c/ParrouLoyers et copr. 2001, n° 168, note Vial-Pedroletti B.

(22) CA Paris, 28 mai 1998, n° 96/82960, Bello c/ Dufaux Boulanger.

qui implique que le bailleur doit à son locataire une information complète y compris lors de la conclusion du bail. En effet, même s'il est admis, dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel, la licéité par la jurisprudence des clauses dérogatoires aux articles 1719 et 1720 du Code civil <sup>[23]</sup>, il faut faire preuve de prudence. Ces clauses seront, selon nous, admises en fonction de la précision de la clause et du degré de loyauté, constituant un corollaire de l'article 1134 précité, dont le bailleur a fait preuve lors de la conclusion du bail.

Ainsi, par exemple, le bailleur sait qu'en cas de réalisation de travaux par le preneur dans les lieux loués, la présence d'amiante va générer un surcoût en raison des précautions particulières à prendre et éventuellement d'un retard dans l'exécution desdits travaux. Il sait également que les conditions de conservation de l'amiante peuvent se dégrader au fil du temps rendant nécessaire la réalisation de travaux de confinement ou d'enlèvement.

Il y a donc lieu, pour une efficacité incontestée des clauses dérogatoires aux obligations de délivrance du bailleur, que le preneur ait eu connaissance de l'état des locaux au regard de cette présence d'amiante et qu'il accepte de prendre à sa charge les travaux qui pourront en être la suite en pleine connaissance de cause.

Corrélativement, il s'agit également, par l'information délivrée au locataire lors de la conclusion du bail, de garantir l'efficacité des clauses imposant au locataire, en cours de la location, de supporter tous travaux de mises aux normes, ou mises en sécurité qui seraient prescrits par l'administration ou dus à la vétusté.

Ainsi, la fourniture du diagnostic permettra au locataire de mieux apprécier dans quels délais il devra s'interroger sur l'opportunité d'être attentif aux risques que peuvent pré-

senter les lieux loués et engager la charge financière correspondante.

## II – LES SANCTIONS DÉCOULANT DU NON-RESPECT DE CES OBLIGATIONS

Comme pour les obligations que nous avons étudiées ci-avant, le bailleur peut être soumis à des sanctions expressément prévues par les textes, mais également à des châtiements plutôt induits par les circonstances de la location.

### A – Les sanctions expresses

#### 1. – Le plomb

Dans l'hypothèse où le CREP n'est pas joint au bail, l'absence d'état constitue un manquement aux obligations particulières de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur. Ainsi, à l'extrême, au-delà des sanctions attachées à l'indécence du logement ci-après développées, le bailleur serait passible des sanctions attachées à la mise en danger de la vie d'autrui <sup>[24]</sup> et au fait de fournir des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine <sup>[25]</sup>.

#### 2. – L'état des risques naturels et technologiques

Si l'obligation du législateur n'est pas respectée, c'est-à-dire si l'état des risques naturels et technologiques n'est pas annexé au bail, le locataire pourra obtenir la résolution du contrat de bail, ou la diminution du prix. La sanction est donc sévère. En effet, elle n'est pas conditionnée à la démonstration d'un préjudice. Il semble ainsi que seule l'absence d'état des risques puisse conduire le locataire à demander et obtenir la résolution du bail ou la diminution de son prix, ce qui ne nous semble peu favorable voire insupportable pour le bailleur face à un locataire de mauvaise foi. L'absurdité conduirait, notamment, à ce que le bénéficiaire d'une

### notes

[23] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 nov. 2001, n° 03-13.679, Lamyline ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 1997, n° 96-10.473, RJDA 1997, n° 1464 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 nov. 2001, n° 00-13.170, Loyers et copr. 2002, n° 56 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 juill. 2003, n° 01-16.246, Gaz Pal 2003, 3, jur., p. 3131 ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch A, 23 nov. 2005, n° 04/12564, Hanoniau c/ Sté Vente Conseil Action..

[24] C. pén., art. 121-3 : jusqu'à cinq ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende.

[25] C. pén., art. 225-14 du Code pénal : jusqu'à cinq ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende.



location saisonnière pour laquelle aucun état des risques n'a été joint au bail demande le remboursement du prix de son séjour.

### 3. – Le DPE

Contrairement à l'état des risques naturels et technologiques et au constat des risques d'exposition au plomb, aucune sanction expresse n'est prévue en cas de non-respect par le bailleur de cette obligation.

Une partie de la doctrine<sup>[26]</sup> a néanmoins indiqué que l'obligation d'annexer le diagnostic de performance énergétique est légale et impérative, que seul son contenu a une valeur simplement informative, et qu'à ce titre, la nullité de l'acte serait susceptible d'être invoquée. Notre analyse ne saurait être aussi tranchée, car cette sanction nous paraît peu probable. En effet, si le caractère impératif du texte devait être consacré, la sanction judiciaire serait plutôt, selon nous, une obligation du bailleur de transmettre le document au locataire sans remise en cause de la location, dès lors que l'économie générale du contrat n'est pas modifiée.

Ainsi, le caractère informatif nous fait nous interroger sur son utilité et l'intérêt du bailleur d'établir un tel document et de le joindre au bail.

Au contraire, dans les faits, même si le texte dispose que le locataire ne peut se prévaloir des nombreuses informations contenues à l'encontre du bailleur, il ne fait nul doute que le candidat locataire utilisera ces informations pour négocier le montant du loyer, exiger une franchise, ou des travaux aux fins d'une meilleure isolation ou d'un meilleur rendement thermique avant la prise à bail.

En effet, précisons que dans l'hypothèse où l'immeuble est offert à la location, le législateur demande à ce que le propriétaire tienne le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande. Le candidat locataire voit enfin sa condition reconnue et il lui est pos-

sible d'obtenir des informations sur l'immeuble qu'il convoite contrairement au cas des autres diagnostics<sup>[27]</sup>. Cependant, il dispose ainsi de la possibilité d'accéder à l'information au plus tôt pour une meilleure négociation lors de la prise à bail.

Le bailleur pourra donc préférer ne pas établir le document dans l'hypothèse où le bien loué est anormalement déficient sur le plan de la performance énergétique. Ou, au contraire, établir le diagnostic pour justifier un loyer plus élevé lorsque le logement est de haute qualité énergétique (Classe A)<sup>[28]</sup> et établir au plus juste la provision pour charges locatives.

### B. – Les sanctions induites

Le bailleur qui ne satisfait pas à son obligation de recherche et d'information telle qu'elle résulte de la loi ou des rapports locatifs, s'expose à plusieurs sanctions outre celles spécifiques évoquées ci-avant.

Indépendamment de la nature de la location, en présence de risques pour les occupants, on peut souligner la violation des articles 1719 et 1720 du Code civil qui imposent au bailleur de faire jouir paisiblement le preneur de la chose qui doit être en bon état de réparation de toute espèce et en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Peut également être invoquée la violation de l'article 1721 du Code civil qui oblige le bailleur à garantir le preneur pour tous les vices et défauts qui empêchent l'usage de la chose, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. En application de ce dernier article, ou sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, le bailleur peut donc, selon nous, être tenu d'indemniser le preneur, notamment à raison des troubles occasionnés par les travaux<sup>[29]</sup>. Par ailleurs, chacune des parties peut demander judiciairement la résiliation du bail pour cas fortuit sur le fondement de l'article 1722 du Code civil dans les rares hypothèses où le vice rendrait la chose impropre ➤

### notes

[26] Boulanger D. (Directeur du CRIDON Nord-Est et du CFPN-Lille, JCP N 2006, n° 45, 633, p. 1919.

[27] Mis à part l'état des risques naturels et technologiques dont l'information est accessible à tous.

[28] Classification de A à G pour les logements et de A à I pour le tertiaire.

[29] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 juill. 2003, n° 02-14.642, Lamyline.

à sa destination et que les travaux pour une suppression du vice excéderaient la valeur de la chose<sup>[30]</sup>. Notons néanmoins que si cette demande semble être favorablement accueillie par la jurisprudence sur ce fondement dans les cas des baux en cours au jour de la connaissance du vice ou de la naissance de l'obligation<sup>[31]</sup>, ce fondement semble peu accueilli dans l'hypothèse inverse. Dans cette dernière, il sera préféré une résiliation du bail sur le fondement de l'article 1741 du Code civil aux torts du bailleur.

Plus spécifiquement, le bailleur est également passible des sanctions de l'indécence lorsque les locaux sont loués à usage d'habitation principale, soumis ou non à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire, de façon non exhaustive, les locations nues ou meublées, les logements foyers, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et des locations consenties aux travailleurs saisonniers.

À cet effet, le locataire a la possibilité d'exiger une mise en conformité du logement à tout moment, ou en cas d'impossibilité, demander judiciairement la réduction du montant du loyer<sup>[32]</sup>, voire se dispenser de son paiement en cas d'impossibilité totale d'habiter les lieux.

Aussi, dans l'hypothèse où le logement est indécemment au point qu'il peut être considéré comme insalubre ou en péril, il peut, à notre sens, être fait application des dispositions spécifiques du code de la construction et de l'habitation imposant au bailleur, dans certains cas, un relogement au moins pendant le temps des travaux nécessaires<sup>[33]</sup>.

Enfin, à l'ensemble de ces sanctions civiles, s'ajoutent les sanctions pénales précédemment évoquées. Ainsi, le bailleur pourrait, à l'extrême, engager sa responsabilité pénale sur les fondements de la mise en danger de la vie d'autrui ou de la fourniture de conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. ■

### notes

[30] Cass. 3<sup>e</sup> civ. 12 juin 1991, n° 90-12.140, Bull. civ. III, n° 169.

[31] Par exemple, pour l'obligation de louer un logement conforme aux caractéristiques de la décence : TI Paris, 10<sup>e</sup> arrdt., 23 nov. 2004, n° 11-04-000400, SNC Strasbourg-St-Denis développement c/ M. Lahcen Ait Aouais, Rev. loyers 2005/854, n° 66, p. 88, note Hmblot-Gignoux B., Ann. loyers 2005, p. 2549, note Martin R.; Vial-Pedroletti B., Les sanctions de l'indécence, Loyers et copr. nov. 2005, p. 11 et s.

[32] L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 20-1.

[33] CCH, art. L. 521-2.



## Synthèse des obligations des bailleurs selon le type de location

État ou diagnostic		Locations concernées					
		Locations à usage professionnel et commercial			Locations à usage d'habitation		
		Conclusion du bail	Renouvellement du bail si absence de document	Bail en cours	Conclusion du bail	Renouvellement du bail si absence de document	Bail en cours
<b>PLOMB</b>	<i>Avant le 12/08/08</i>	oui	non	non	Recommandé en présence de plomb	Recommandé en présence de plomb	Recommandé en présence de plomb
	<i>À compter du 12/08/08</i>	non	non	non	oui	oui	Recommandé en présence de plomb
<b>PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE</b>	<i>Avant le 01/07/07</i>	non	non	non	non	non	non
	<i>À compter du 01/07/07</i>	non	oui	non	oui	oui	non
<b>RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES</b>		oui	Recommandé en présence de risques	Recommandé en présence de risques	oui	Recommandé en présence de risques	Recommandé en présence de risques
<b>AMIANTE</b>		Recommandé	non	non	non	non	non
<b>TERMITES</b>		Recommandé	non	non	non	non	non
<b>GAZ</b>		Recommandé	non	non	non	non	non
<b>ÉLECTRICITÉ</b>		Recommandé	non	non	non	non	non

