



## Absence de diagnostics énergétiques

Par **Christophe Wzd**, le **29/01/2019** à **23:04**

Bonjour,

Il y a un peu plus d'un mois, je me suis rendu compte qu'aucun diagnostic énergétique ne m'avait été fourni lors de la signature du bail, en septembre 2018.

Depuis, j'ai envoyé plusieurs mails à l'agence immobilière chargée de la location pour leur demander de me les faire parvenir. Des mails qui sont restés sans réponse.

Aujourd'hui, après plusieurs semaines de relances, j'ai enfin obtenu une réponse de cette agence me disant qu'une société a été dépêchée pour "actualiser" les diagnostics énergétiques.

M'est avis qu'ils ne les avaient en réalité jamais réalisés et que mes demandes répétées les ont poussés à les faire.

Cela fait donc plusieurs années que cette agence immobilière gère cette location sans jamais avoir réalisé aucun diagnostic énergétique, et mon bail locatif a été signé en l'absence de ces derniers...

Est-ce légal ?

Par **Tisuisse**, le **30/01/2019** à **06:43**

Bonjour,

Pour ce genre de demande, il faut saisir directement, par LR/AR, le propriétaire, donc sans passer par l'agence, car cela relève de la seule responsabilité du propriétaire, l'agence n'est que l'exécutante des directives du propriétaire.

Par **Lag0**, le **30/01/2019** à **07:14**

[citation]Est-ce légal ?[/citation]

Bonjour,

Question étonnante puisque vous semblez très bien savoir que ces diagnostics sont obligatoires ! Donc non, ce n'est pas légal...

Loi 89-462 :

[citation]Article 3-3

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 218

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 :

1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;

3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;

4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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

Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

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.

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout

candidat locataire.

[/citation]

Par **morobar**, le **30/01/2019** à **10:16**

Bonjour,

Comme il n'y a guère de sanction à l'endroit du bailleur il ne faut pas non plus en faire une montagne.

En fait cela dépend de ce qu'on veut faire en réalité et la suite qu'on espère donner à ce défaut d'information.

C'est un vice du consentement le cas échéant.

Par **Christophe Wzd**, le **30/01/2019** à **10:26**

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Effectivement, je savais que ce n'était pas légal. J'étais fatigué alors je me suis contenté de ces quelques mots ^^°, en espérant que les réponses aborderaient spontanément les risques encourus par le bailleur, éventuellement par l'agence immobilière, et, surtout, la réduction de loyer à laquelle je pourrais éventuellement prétendre, puisque c'est finalement là mon seul intérêt dans l'affaire (en dehors de la santé, bien évidemment ^^).

Je vais donc être plus précis : suis-je en mesure de réclamer une réduction de loyer ? ^^

Par **morobar**, le **30/01/2019** à **10:40**

Bonjour,

Non.

Mais vous pouvez annuler le bail et quitter les lieux si le juge estime réel le vice du consentement allégué par vos soins.

Mais rien ne vous interdit de demander cette réduction de loyer en signalant que la responsabilité de l'agence peut être recherchée surtout si une annonce a été publiée, car l'absence de DPE sur l'annonce est sanctionnable.

Par **Christophe Wzd**, le **30/01/2019** à **11:11**

Cette annulation de bail impliquerait-elle un remboursement des loyers versés depuis la signature de ce bail ?

Par **Lag0**, le **30/01/2019** à **12:00**

Bonjour,

Vous pouvez prétendre effectivement à une réduction de loyer (décidée par le juge s'il est saisi) si la performance énergétique du logement est plus mauvaise que ce à quoi vous pouviez vous attendre, entraînant des frais non prévus pour vous.

[citation]Le risque d'annulation du contrat de bail en cas de dol, c'est à dire d'absence de diagnostics techniques

L'absence de fourniture d'un DDT, peut, dans l'hypothèse où le locataire réussit à établir qu'il a été trompé dans la qualité des biens mis en location, constituer un dol, à savoir, une "manœuvre frauduleuse ayant pour objet de tromper l'une des parties en vue d'obtenir son consentement à la réalisation d'un contrat".

Le dol peut, dans les cas les plus graves, entraîner l'annulation du contrat de bail.

Cette conséquence est toutefois rare : elle suppose que les lieux loués comportait des vices importants (exemple : de la peinture au plomb largement au dessus des limites légales) dont le bailleur propriétaire avait connaissance et qu'il a délibérément caché au locataire en omettant de lui fournir le diagnostic concerné.

Par ailleurs, si le locataire obtient l'annulation du bail et donc la restitution des loyers perçus, il est probable que le bailleur intente en parallèle une action pour obtenir le paiement d'une indemnité d'occupation des locaux pendant toute la période où le locataire a occupé les locaux dont il récupère les loyers rétroactivement.

Le risque de réduction du montant du loyer

En cas de dol, le locataire peut également agir en vue d'obtenir une réduction des loyers.

Cette sanction est plus prévisible. Si les lieux loués comportent en effet des défauts qui auraient dus être révélés dans les diagnostics du DDT mais dont le locataire n'a pas eu connaissance, il est probable que la valeur locative des lieux loués ait été surestimée. L'exemple le plus courant est ici celui d'un logement ou de locaux qui consomment beaucoup d'énergie pour le chauffage alors que le diagnostic de performance énergétique n'a pas été fourni lors de la signature du contrat de bail et que le locataire a ainsi mal été informé de ce risque de surconsommation.

Le locataire pourra alors utilement demander en justice une réduction du montant du loyer. Cette réduction devra en principe s'appliquer de manière rétroactive depuis l'entrée par le locataire dans les lieux loués.

Le risque de devoir payer des dommages-intérêts en cas d'absence du dossier de diagnostics techniques

Le comportement du bailleur qui n'a pas fourni tout ou partie du DDT constitue une faute (il n'a pas respecté ses obligations légales et contractuelles). Dès lors, si le locataire subit un préjudice (notamment, en cas d'exposition au plomb ou à l'amiante), alors ce dernier, s'il établit un lien de causalité entre son préjudice et la faute du bailleur (le fait qu'il n'était pas informé des risques), pourra agir contre le bailleur propriétaire en justice en vue d'obtenir des

dommages-intérêts pour réparer son préjudice.

Une telle action en justice est toutefois peu évidente car elle peut être longue et coûteuse. Il est préférable de tenter d'obtenir un accord à l'amiable avec le bailleur dans un tel cas.[/citation]

<https://www.legalplace.fr/guides/bail-sans-diagnostics-techniques/>

Par **Christophe Wzd**, le **01/02/2019** à **05:52**

Très bien. Merci beaucoup pour votre aide.