



Ernt manquant, nullite du bail et reduction de preavis

Par **valerie972**, le **14/12/2012 à 18:45**

Bonjour,

Mon propriétaire n'a pas annexé l'ernt au bail d'habitation ce qui entraine une nullité du bail.
Ai je droit à ce titre à une réduction ou même une dispense du préavis

merci

Par **cocotte1003**, le **14/12/2012 à 19:56**

Bonjour, ernt = état des risques naturels et technologiques ? quelle loi indique la nullité du bail en son absence ? merci de votre réponse, cordialement

Par **valerie972**, le **14/12/2012 à 20:11**

État des risques naturels et technologiques

Mise à jour le 27.07.2011 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Principe

Avant une vente ou une location, certains appartements et maisons individuelles doivent faire l'objet d'un état indiquant les risques naturels (inondations, mouvements de terrains...) et

technologiques (industriels, chimiques...) auxquels le logement est exposé.

Ce document vise à informer le candidat acquéreur ou locataire sur le bien qu'il projette d'acheter ou de louer.

Logements concernés

Rôle du préfet

Réalisation

Durée de validité

Conséquences

Services en ligne et formulaires

Où s'adresser ?

Références

Logements concernés

Les logements concernés sont ceux situés dans des communes :

faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques,

faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels,

faisant l'objet d'une zone de sismicité.

Pour savoir si une commune est concernée, il convient de se renseigner à la mairie du lieu où se situe le bien immobilier ou à la préfecture du département (ou sur son site internet).

Haut

Rôle du préfet

Pour chaque commune concernée, le préfet prend un arrêté préfectoral qui fixe :

la liste des risques naturels et technologiques auxquels la commune est exposée,

et la liste des documents (documents graphiques, plan de prévention des risques, documents permettant une délimitation et une qualification des phénomènes) auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Haut

Réalisation

Le vendeur ou le bailleur doit remplir un formulaire, accessible en ligne ou disponible dans les préfectures et les mairies, à partir des informations mises gratuitement à disposition par le préfet.

La réalisation de l'état des risques naturels et technologiques est gratuite.

Le formulaire doit être accompagné des extraits de documents fournis par le préfet permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus.

En outre, le vendeur ou le bailleur est également tenu d'informer le candidat acquéreur ou locataire de tout sinistre survenu antérieurement dans l'immeuble ou la maison et ayant donné lieu au versement d'une d'indemnité dans le cadre d'une catastrophe naturelle ou technologique.

Haut

Durée de validité

L'état des risques naturels et technologiques a une durée de validité de 6 mois.

Haut

Conséquences

L'état des risques naturels et technologiques doit être annexé à la promesse de vente ou au bail d'habitation. Si ce document manque et que l'acquéreur découvre que le logement est situé dans une zone à risque, il peut engager la responsabilité du vendeur pour vices cachés et saisir le tribunal d'instance pour diminution du prix de vente voire l'annulation de la vente.

Par **cocotte1003**, le **14/12/2012 à 20:14**

ok, on est d'accord, je connais tout cela mais nul part il est mentionné la nullité d'un bail par manquement du document, cordialement

Par **valerie972**, le **14/12/2012 à 20:18**

voir reponse sur meme site

chrisme, Oise, Posté le 28/12/2010 à 19:54

3 message(s), Inscription le 28/12/2010

Effectivement, le DPE n'a qu'une valeur informative. En réalité, et j'aurais dû le préciser, je parlais plutôt du diagnostic concernant les risques naturels et technologiques. J'ai obtenu le message suivant d'une personne travaillant au sein d'un cabinet d'expertises immobilières m'indiquant :

" Bonjour, je travaille au sein d'un cabinet d'expertises immobilières, donc en cas de non présentation des diagnostics immobiliers obligatoires (transaction ou location) :
Le bail ou la vente est tout simplement nulle, le propriétaire n'a pas respecté ses obligations en termes d'informations préalable.
Il faut réaliser une contre expertise et demander l'annulation du bail ou de l'acte de vente avec une rétribution des loyers versés avec effets rétroactif + dommages et intérêts.
Idem pour les transactions annulation de la vente
Important:les diagnostics doivent être fournis au préalable donc si ils vous ont été fournis après votre arrivée dans les lieux le dossier est nul."

Par **valerie972**, le **14/12/2012 à 20:21**

Bonjour, je travaille au sein d'un cabinet d'expertises immobilières, donc en cas de non présentation des diagnostics immobiliers obligatoires (transaction ou location) :
Le bail ou la vente est tout simplement nulle, le propriétaire n'a pas respecté ses obligations en termes d'informations préalable.
Il faut réaliser une contre expertise et demander l'annulation du bail ou de l'acte de vente avec

une rétribution des loyers versés avec effets rétroactif + dommages et intérêts.
Idem pour les transactions annulation de la vente
Important: les diagnostics doivent être fournis au préalable donc si ils vous ont été fournis après votre arrivée dans les lieux le dossier est nul.

Par **valerie972**, le **14/12/2012 à 20:25**

J'ai aussi trouve ceci

Le vendeur d'un bien situé dans une zone présentant des risques naturels (inondation, par exemple) ou technologiques (comme la proximité d'une usine dangereuse) devra informer l'acheteur de l'existence de ces risques. La même obligation pèsera sur les bailleurs vis-à-vis de leurs locataires. Selon le cas, un état des risques devra être annexé à la promesse de vente, à l'acte de vente ou au contrat de location. Dans le dernier cas, cette obligation ne concernera que les nouveaux baux et non les locations en cours. En l'absence d'une telle information, l'acheteur ou le locataire pourra demander en justice une diminution du prix ou du loyer, voire l'annulation de la vente ou du bail. Les listes des communes dans lesquelles cette information deviendra obligatoire seront fixées par les préfets (article 77 de la loi n° 2003-699 du 30.7.03, JO du 31). Les modalités de ces dispositions devront être précisées par décret pour pouvoir être applicables.

Par **aliren27**, le **15/12/2012 à 05:53**

bonjour,

Dans le cas de la vente comme de la location, [fluo]la loi ne prévoit pas de sanction envers le propriétaire ou le bailleur, ni de nullité du contrat de vente ou de location, en cas de non-fourniture du DPE. [fluo]Le résultat du DPE, à savoir l'évaluation de la consommation d'énergie et des charges, n'est pas une garantie contractuelle et il n'est pas envisagé de rendre ce diagnostic opposable.

déc 2010 et faisant suite a l'obligation de l'affichage de la classe énergétique dans les annonces de location ou de vente (obligation depuis le 1/1/2011), il semble qu'il y a une évolution quant à la validité du contrat. En l'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, le projet de décret ne prévoit pas de sanction particulière. Les règles du Code civil relatives au dol s'appliqueront à condition de prouver que les informations dissimulées auraient conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre (Code civil, art. 1116). Dans ce cas, l'acquéreur pourrait tenter une action en nullité de l'acte ou en réduction du prix. Le locataire pourrait obtenir l'annulation du bail ou une réduction du montant du loyer. Sur le plan pénal, un grief de publicité mensongère pourrait être révélé par les services des fraudes et être puni de 2 ans d'emprisonnement et de 37.500 euro d'amende (Code pénal, art. L. 213-1).

En résumé, si le locataire décide de poursuivre le bailleur pour non présentation du DPE, il faudra qu'il prouve qu'il n'aurait pas loué ce bien si il en avait eu connaissance, mais dans tous les cas, l'annulation ne peut être prononcée que par un tribunal, et ne dispense nullement le locataire de donner son congé en respectant le préavis.
Cordialement.

Par **Lag0**, le **15/12/2012** à **09:49**

Bonjour aliren27,

Ici, il n'est pas question de DPE mais de ERNT.

Ce que ne comprend pas valerie972, c'est que l'absence d'ERNT, si le logement est bien dans une zone couverte par un risque, ne rend pas automatiquement le bail nul.

Seul le juge pourra le décider s'il est saisi...

Par **aliren27**, le **15/12/2012** à **11:13**

Bonjour Lag0,

je n'avais lu que la première partie de la réponse de valerie972 mentionnant DPE (je vais reprendre un café...) Effectivement dans les deux cas, leur absence n'est pas une cause de nullité de bail. Seul un tribunal peut la prononcer. En ce qui concerne l'ERNT, il suffit de demander l'état à la mairie et si l'ERNT vierge de tous risques et sinistre, je pense que le juge ne prononcera pas la nullité du bail, puisque le locataire ne pourra faire valoir aucun préjudice pour justifier sa demande.

Cordialement

Par **valerie972**, le **15/12/2012** à **13:36**

Merci beaucoup de vos réponses.

j'ai pu m'arranger avec mon proprio qui a accepté toutes mes demandes quand j'ai mis en avant la demande de diminution de loyers dû à l'absence d'ERNT

Merci encore et bonne journée