



Non remise de diagnostics immo lors de la signature du bail

Par **chrisme**, le **28/12/2010** à **17:15**

Bonjour,

Mon bailleur (en SCI) ne m'a pas remis de documents liés aux diagnostics immobiliers (DPE, Risques naturels et technologiques, ...) lors de la signature du bail. Que risque t-il? Surtout que je ne suis pas le seul locataire dans ce cas là. Cela peut-il annuler le bail comme je l'ai vu sur un site grand public? Merci d'avance pour vos réponses!! Eric.

Par **mimi493**, le **28/12/2010** à **19:35**

Sur quel site avez-vous lu ça ?

La loi oblige à la remise de ces documents (qui n'ont qu'une valeur informative) mais ne prévoit aucune sanction si le bailleur ne le fait pas.
Exigez par LRAR qu'on vous remettez ses diagnostics.

Pour l'instant on n'a pas de jurisprudence mais on peut penser que si le locataire **PROUVE** que s'il avait connu les éléments contenus dans le diagnostic (éléments dont il n'a pu se convaincre lui-même), il n'aurait pas signé le bail, le juge pourrait annuler le bail avec préjudice, si le locataire en fait la demande. Mais comme la loi dit "*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.*", rien ne dit que le juge prendra cette décision.

Par **chrisme**, le **28/12/2010** à **19:54**

Premièrement, merci pour vos éléments de réponse!

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."

Je vais prendre contact avec le tribunal d'instance de mon lieu géographique pour obtenir de plus amples informations sur le sujet dès lundi 3 janvier (personne n'a pu me répondre aujourd'hui du fait du manque de personnel lié aux congés de fin d'année). Je ne manquerai pas de vous informer des réponses que j'aurai obtenu. Avez-vous enterdu parler de cela?

Bien à vous ,

Eric.

Par **mimi493**, le **28/12/2010** à **21:43**

L'ERNT n'est pas forcément obligatoire. Il faut que le logement soit situé dans une zone où il doit être fait (se renseigner dans votre commune) et que le bail date d'après l'application de la loi (donc au mieux par le Décret n°2005-134 du 15 février 2005) soit un bail signé après cette date (ça ne s'applique pas aux baux en cours, la loi précise bien "au nouveau locataire")

La loi de 89 ne prévoit aucune sanction en cas d'absence (comme le DPE et le CREP)

Tout comme pour le DPE, ce n'est que si l'ERNT montre qu'il y a un risque que le locataire peut demander indemnisation ou la résiliation du bail avec préjudice.

Donc il faut d'abord exiger l'ERNT par LRAR de mise en demeure s'il est exigible. Si vous ne l'obtenez pas, il faut aller en justice pour l'avoir. Ce n'est que lorsque vous l'aurez, qu'il contient des éléments sur des risques, que vous pourrez demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix. C'est le principe du vice caché qui s'applique : *défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus..* La charge de la preuve est pour celui qui demande

l'annulation ou la baisse de prix.

Donc en AUCUN cas, il n'y a nullité d'office.

PS : les dires juridiques des experts en immobilier

Par **chrisme**, le **29/12/2010** à **09:52**

Bonjour,

Je vois que vous êtes très bien informé et je vous remercie pour ces nouveaux éléments. Car en y regardant de plus près, je me suis aperçu que ma ville de résidence n'était pas située dans une zone à risques technologiques ou naturels (site internet de la préfecture de mon département).

Selon vous est-ce la même chose pour un diagnostic plomb qui n'aura pas été transmis lors de la signature du bail? J'habite dans un ancienne ferme qui a été divisé en plusieurs logements. LA ferme fut bâtie bien avant 1949, par contre l'intérieur de mon logement a été refait à neuf.

En espérant que vous pourrez m'apporter également une réponse.

Bien à vous,

Eric.

Par **julie**, le **26/10/2012** à **10:55**

bonjour

je souhaiterai poser un question une agence immobiliere c est occuper de mon bail et je nest eu ni dpe ni ernt alor que je sui dans une zone apparemment innondable

cela invalide til le bail et puije me retourner contre lagence kqui na pas esiter a prendre sa com sans faire son travail ?

merci par avance

Par **Papyrus31**, le **17/07/2016** à **10:08**

Bonjour Eric,

je suis dans une situation proche de la votre (absence diagnostic) Mon bailleur ne m'avait pas remis le Crep j'ai un bébé de trois mois je viens de faire faire le Crep il y dans certaines pièces du plomb dans des quantités qui nécessitent de faire des travaux d'autant que les peintures y sont très dégradées. Je suis écoeurée. Je viens de faire ma grossesse dans ce domicile. J'aurais aimé savoir ce que vous aviez obtenu comme indemnisation et comment vous aviez procédé s'il vous plaît?

Cordialement

Par **cedric02**, le **10/12/2016** à **12:07**

bonjour je suis entré dans mon logement avec ma femme et mes deux enfants en aout 2016 donc en été les propriétaires m on confirmé que la maison était bien chauffé qu' avec la cheminée sauf que en arrivant cet hiver nous avons déjà utilisé 3 stères de bois et tous les radiateurs sont a 23 °C TT LE TEMP POUR AVOIR UN MINIMUM DE CHALEUR je n est pas eu de diagnostic énergétique ni autre sinon je n aurais pas signé entre temps je me suis fait licencier donc dette de loyer qui se résolve reste 200 euro de retard mais mon loyer est tjrs payé car j ai retrouver du travail j ai prévenu la propriétaire du froid mais ne veut rien savoir que dois je faire