

Les points de contrôle

↪ **DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES**

- Performance énergétique
- Présence d'amiante
- Risque au plomb
- Etat de l'installation de l'électricité et du gaz

↪ **ETAT DU BATIMENT**

1) ASSAINISSEMENT

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales
- le mode d'évacuation des eaux usées

2) SOLIDITE DU BATIMENT

- Toiture et charpente (si accessible)
- Escaliers
- Cheminée
- Murs
- Garde corps (1m)

3) ENVIRONNEMENT

- Entretien des abords, présence de déchets

4) PARTIES COMMUNES

- Fonctionnement et entretien des équipements
- Escaliers
- Murs
- Garde corps

Les points de contrôle (suite)

↪ **ETAT DU LOGEMENT**

1) ENTRETIEN ET UTILISATION

- Entretien courant (présence de détritrus, ordures)
- Présence d'insectes, de vermines, de rongeurs

2) HABITABILITE

- Combles non aménagés, caves et sous-sols habités ?
- Eclairage naturel dans les pièces principales
- Ouvrant (fenêtre) donnant directement à l'air libre dans les pièces principales
- Hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m dans les pièces principales
- Pièce principale ayant au moins 9 m² de surface habitable

3) EQUIPEMENTS DES LOCAUX

- Ventilation mécanique ou à défaut naturelle suffisante dans les pièces humides (cuisine, SDE/SDB, WC)
- Présence de WC (extérieur du logement, à l'intérieur du logement ne donnant pas directement accès sur cuisine ou salle à manger, fonctionnement de la chasse d'eau)
- Raccordement à l'eau potable
- Présence d'une SDE ou SDB
- Moyen de chauffage adapté au logement
- Installation électrique (source lumineuse dans les pièces, présence de fils vétustes ou dénudés, prises en nombre suffisant et/ou descellées du mur)
- Equipement de production d'eau chaude
- Présence d'une cuisine équipée

4) RISQUE AU PLOMB

Pour les logements antérieurs à 1949 : vérification de l'état des peintures en cas de présence de plomb révélée sur le diagnostic fourni

Informations utiles

1/ Avant la mise en location

Le propriétaire doit s'assurer que le logement est décent. Pour se faire, il peut auto-évaluer la décence du logement à l'aide des grilles d'auto-évaluation sur :

www.aide-sociale.fr

www.caf.fr

2/ Entrée des lieux

Un état des lieux décrivant précisément la composition de chaque pièce doit être réalisé à chaque entrée de locataire dans le logement. Ce document doit être signé par les deux parties (bailleur + locataire).

Plus d'information : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31270.

3/ Pendant la mise en location

Si une clause dans le bail est prévue, le propriétaire peut bénéficier d'un droit d'accès au logement loué une fois par an, avec un avertissement préalable envoyé au locataire. Si le propriétaire bailleur constate un manque d'entretien, il peut rappeler au locataire ses obligations par écrit.

Le propriétaire bailleur effectue les travaux qui lui incombent :

- Travaux d'amélioration dans les parties communes ou privatives du même immeuble.
- Travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste,...).
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière,...).
- Travaux permettant de remplir les critères d'un logement décent.
- Entretien des toitures et façades.

Points de Vigilance

Dossier diagnostic technique	Si des anomalies apparaissent sur un ou plusieurs diagnostics, le propriétaire doit y remédier et réaliser une nouvelle fois les diagnostics concernés.
Structure du bâti (stable, bien entretenu et étanche)	<ul style="list-style-type: none">- La toiture et les murs sont étanches et stables. Aucun élément ne risque de tomber- Le bâti est équipé de chéneaux ou gouttières permettant le ruissellement des eaux de pluie- Les menuiseries sont étanches à l'eau et à l'air- Les planchers et les escaliers sont stables-
Ventilation dans les pièces de service (cuisine, WC et salle de bains)	<ul style="list-style-type: none">- Soit la présence de 2 ventilations (haute & basse) dans chaque pièce de service ou d'un ouvrant avec ventilation haute.- Soit la présence d'arrivée d'air neuf (grille sur paroi ou réglette sur fenêtre) dans les pièces principales (chambre, salon,..) et extraction dans les pièces de service (vmc ou grille de ventilation haute)- Installation d'une VMC dans les pièces de service
Systèmes de retenue contre les chutes	<ul style="list-style-type: none">- Les escaliers doivent être équipés d'une rampe (solide & fixe) permettant un appui continu durant la montée et la descente. La hauteur de la rampe doit être de 0,90m minimum.- Les garde-corps sont obligatoires pour les fenêtres situées aux étages et dont l'allège est inférieure à 0,90 m du sol. Ils doivent s'élever au moins jusqu'à 1 m du sol.

<p>Equipements obligatoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Détecteur de fumée. - Espace aménagé pour la cuisson permettant de recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé - Espace aménagé pour la salle de bains (douche ou baignoire) et les WC. Ils doivent disposer d'une séparation suffisante avec les autres pièces pour permettre l'intimité personnelle.
<p>Distribution des pièces et éclairage naturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La surface doit être au moins de 9m² dans une pièce et supérieure à 7m² pour les autres, avec une largeur minimum de 2m. La hauteur sous plafond doit être de 2,20m au minimum. - Les pièces de vie doivent disposer d'un éclairage naturel suffisant: les surfaces vitrées doivent être d'au moins 1/10^{ème} de la surface de la pièce.
<p>Système de chauffage ou gaz sécurisé</p>	
<p>Installation électrique sécurisée</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de prises cassées ou descellées, de fils volants ou nus..... - Présence d'un dispositif de coupure générale accessible et de disjoncteur différentiel de 30mA - Présence de mise à la terre - Respect des règles aux zones dans chaque local contenant une douche ou une baignoire.