

LOGEMENT INDIGNE QUELS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS PEUVENT LES DETECTER ?

L'habitat indigne représente un risque pour la santé ou la sécurité des occupants. Les diagnostics immobiliers, tels que le DPE, le diagnostic plomb ou amiante, sont des outils essentiels pour prévenir ces situations. Comment permettent-ils d'identifier un logement indigne ? Les locataires et les acheteurs peuvent-ils l'exiger ? Quelles sont les obligations des propriétaires bailleurs ?

QUELS DIAGNOSTICS SONT OBLIGATOIRES LORS DE LA MISE EN VENTE OU EN LOCATION ?

Lorsqu'un logement est mis en location ou en vente, la loi impose de fournir des diagnostics qui visent à informer de l'état du logement. Ces documents sont regroupés dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Voici les principaux diagnostics à connaître :

- **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** : il évalue la consommation énergétique du logement et son impact environnemental. Un logement décent doit répondre à des exigences minimales en matière de performance énergétique. Un bien classé G est considéré comme une passoire thermique, peu confortable et coûteux en énergie.
- **Diagnostic Plomb** : obligatoire pour les bâtiments construits avant 1949, il permet d'identifier la présence de plomb dans les peintures, une substance toxique.
- **Diagnostic Amiante** : il concerne les immeubles construits avant juillet 1997 et détecte la présence d'amiante, dangereuse pour la santé.
- **État des installations électriques et de gaz** : ces documents s'assurent que les installations de plus de 15 ans ne présentent pas de menaces d'accidents, comme les incendies ou les intoxications au monoxyde de carbone.
- **État des Risques et Pollutions (ERP)** : ce diagnostic informe sur les dangers naturels, technologiques ou de pollution pouvant affecter la zone géographique du logement.

Ces diagnostics doivent être remis au futur locataire ou acquéreur avant la signature du contrat de location ou de vente.

COMMENT LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS PERMETTENT-ILS D'IDENTIFIER UN LOGEMENT INDIGNE ?

Un logement peut être considéré comme indigne lorsqu'il ne garantit pas la sécurité ou la santé des occupants. Les diagnostics permettent d'identifier certains désordres :

- **Isolation insuffisante** : le DPE peut révéler un logement mal isolé, souvent synonyme de dégradation (humidité, moisissures) et de consommation énergétique excessive.
- **Présence de substances dangereuses** : les diagnostics plomb et amiante permettent de détecter des matériaux toxiques, particulièrement nocifs pour les enfants et les personnes vulnérables.
- **Réseaux vétustes** : les contrôles des installations électriques et de gaz identifient les dangers liés à des équipements obsolètes, responsables de nombreux accidents domestiques.

LES LOCATAIRES ET ACHETEURS PEUVENT-ILS EXIGER CES DIAGNOSTICS ?

Oui, et c'est un droit essentiel à connaître.

Quels sont les droits des locataires ?

Avant de signer un bail, le futur locataire peut demander au propriétaire bailleur une copie complète du Dossier de Diagnostic Technique.

Si l'habitation présente des défauts ou des dangers non signalés, l'occupant peut :

- Contacter l'ADIL 24 au **05 53 09 89 89**.
- Signaler les anomalies sur la plateforme « **SIGNAL LOGEMENT** » : <https://bo.signal-logement.beta.gouv.fr/signalement>

Quels sont les droits des acheteurs ?

Lors d'une transaction immobilière, le vendeur est tenu de fournir les diagnostics. S'il ne le fait pas ou que le contenu des diagnostics est erroné, l'acheteur peut, sous conditions, engager la responsabilité du vendeur pour vice caché ou demander une réduction du prix de vente.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES BAILLEURS POUR PREVENIR L'HABITAT INDIGNE ?

Les propriétaires ont l'obligation légale de :

- **réaliser les diagnostics nécessaires** avant toute location ou vente ;
- **remettre un logement décent**, conforme aux normes de sécurité et de salubrité ;
- **entreprendre des travaux** pour corriger les anomalies détectées qui mettent en danger la santé ou la sécurité des habitants.

En cas de non-respect des normes de décence, d'hygiène et de salubrité, des sanctions peuvent être prononcées, comme des amendes, la suspension ou la réduction des loyers, voire la résiliation du bail.

Le saviez-vous ?

Certains diagnostics, comme le DPE, permettent de bénéficier d'aides financières pour rénover l'habitation (par exemple : MaPrimeRénov'...).

COMMENT LES DIAGNOSTICS CONTRIBUENT-ILS A LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ?

Les diagnostics réalisés, en détectant les problèmes structurels, énergétiques ou sanitaires d'un logement, assurent un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne.

Ils favorisent :

- 1) La prise de conscience des propriétaires** : ces derniers sont incités à rénover pour éviter des sanctions ou des contentieux.
- 2) La protection des locataires et acheteurs** : les diagnostics leur permettent de s'assurer de la conformité du logement.
- 3) La prévention des risques sanitaires et environnementaux** : une bonne isolation et des installations aux normes réduisent les impacts négatifs sur la santé et l'environnement.

Pour en savoir plus : <https://www.anil.org/habitat-indigne/>

Source : ANIL

L'ADIL réunit l'État, le Conseil Départemental, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.