

### Info à la Une

# Diagnostic radon, obligatoire pour les achats et les locations depuis le 1er juillet

Un nouveau diagnostic est venu s'ajouter à la liste déjà existante des documents à remettre à l'acheteur ou au futur locataire. Il s'agit du radon, gaz radioactif naturellement présent dans le sol.

Un nouveau diagnostic est venu s'ajouter à la liste déjà existante des documents à remettre à l'acheteur ou au futur locataire. Il s'agit du radon, gaz radioactif naturellement présent dans le sol.

## Trois zones à potentiel radon

Le décret n° 2018-434 du 4 juin 2018 précise que le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols. Il a été complété par un arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français



(<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2018/6/27/SSAP1817819A/jo/texte>). La zone 1 est celle où la présence du gaz est faible, la zone 2 celle sur laquelle des facteurs géologiques peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments et la zone 3 regroupe les parcelles les plus exposées. Selon l'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN), les départements où les activités volumiques du radon dans les habitations sont les plus fortes sont la Franche-Comté, la Haute-Vienne, la Creuse, la Corrèze, le Cantal, la Haute-Loire, la Loire, la Lozère et la Corse du-Sud.

## Obligation du vendeur et du bailleur

Compte tenu de l'ampleur du danger, l'acquéreur ou le locataire d'un logement situé dans une zone « à potentiel radon » doit désormais être informé de l'existence de ce risque, lorsque le bien loué ou acheté se situe dans une commune très exposée à ce gaz, c'est-à-dire en zone de niveau 3. L'information sur le radon doit être intégrée à l'État des risques naturels et technologiques fourni lors des ventes et des locations.

## Un gaz inodore et incolore très nocif

D'origine naturelle, le radon provient de la désintégration de l'uranium et du radium, et sa concentration est de fait particulièrement importante dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Peu connu, le radon, inodore et incolore, est très néfaste, au même titre que l'amiante, l'arsenic, le chrome, le nickel, ou même la pollution atmosphérique. Reconnu cancérigène pulmonaire depuis 1987 par l'Organisation mondiale pour la santé, le radon serait la deuxième cause de cancer du poumon après le tabac. En raison de sa présence dans le sous-sol, le gaz peut se répandre facilement dans les étages des immeubles via l'escalier, l'ascenseur ou une colonne d'air. Il est alors inhalé par les résidents. La mise en place de systèmes de ventilation à double flux permet de dissiper les concentrations importantes de gaz.

# Dossier d'expert

## État des lieux, mode d'emploi

Élément clé du contrat de location, l'état des lieux d'entrée et de sortie doit être rédigé avec une grande attention. Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 en fixe les modalités d'établissement et donne un cadre légal à la notion de vétusté.

Élément clé du contrat de location, l'état des lieux d'entrée et de sortie doit être rédigé avec une grande attention. Le décret n° 2016-382 du 30 mars 2016 en fixe les modalités d'établissement et donne un cadre légal à la notion de vétusté.

### Un document rédigé en deux exemplaires

Un état des lieux d'entrée doit être réalisé lors de la remise des clés au locataire, joint au contrat de bail et signé des deux parties. Ce document, établi en deux exemplaires, décrit l'état du logement et de ses équipements à l'entrée dans les lieux du locataire. Un nouvel état des lieux sera dressé lorsque le locataire quittera le logement et rendra les clés. Les états des lieux d'entrée et de sortie peuvent être réalisés sur un document unique, comportant pour chaque pièce une colonne « à l'entrée du locataire » et une colonne « à la sortie du locataire ».



### Un descriptif complet du logement

L'état des lieux d'entrée doit décrire avec précision le logement et les équipements qu'il comprend dans chaque pièce, y compris les pièces d'eau, cuisine, débarras ainsi que l'état de chaque élément : murs, sols, plafonds, fenêtres, robinetterie, radiateurs, installations électrique et de gaz, serrures. Si le logement comporte une cuisine équipée, il faut préciser le type de chaque appareil et son état, et vérifier que tout fonctionne.

Des modèles types d'état des lieux existent, conformes au décret du 30 mars 2016 qui en fixe le contenu obligatoire. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.

**À savoir :** Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de modifier l'état des lieux d'entrée dans les 10 jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage.

Concernant l'état des lieux de sortie, celui-ci doit préciser la nouvelle adresse du locataire afin de permettre au bailleur de lui restituer le dépôt de garantie ou le solde du montant versé avec le détail des sommes retenues si nécessaire.

### Un cadre légal à la notion de vétusté

Après plusieurs années d'occupation, on ne peut pas s'attendre à ce que les papiers peints ou les moquettes soient en aussi bon état qu'au premier jour, même en y prenant soin. Pas toujours facile, en conséquence, pour le bailleur de faire la part des choses entre dégradations et usure normale des équipements. C'est la raison pour laquelle le décret du 30 mars 2016 a introduit la notion de vétusté. Ce terme est défini comme étant « l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. ». Mais, contrairement à ce qui était annoncé, il n'existe aucune grille officielle. Une solution est toutefois proposée par le décret : le propriétaire et le locataire peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, uniquement choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un « accord collectif de location ». Ces accords collectifs sont assez fréquents pour les logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent également avoir été conclus par des investisseurs institutionnels (banques, assurances).

### Combien ça coûte ?

Lorsque l'état des lieux est établi directement entre le bailleur et le locataire, il n'occasionne aucun de frais. Par contre, lorsqu'il est réalisé par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier), une partie de ses honoraires peut être mise à la charge du locataire. Toutefois, la part payée par ce dernier ne peut excéder le montant payé par le bailleur, dans la limite de 3 euros TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

## État des lieux litigieux

Plusieurs situations peuvent conduire l'une des parties à se tourner vers la justice. Premier cas, lorsque le locataire ou le bailleur refuse d'établir un constat locatif de façon contradictoire en ne se présentant pas, l'autre partie peut faire appel à un huissier de justice à ses frais. Ces frais sont fonction de la superficie du logement. Cela va de 132,56 euros TTC pour un logement de moins de 50 m<sup>2</sup> à 231,66 euros pour une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup>. Deuxième cas, en cas de contestation du locataire sur l'état des lieux et si le bailleur refuse de le modifier, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement. Si la conciliation n'aboutit pas, c'est le tribunal d'instance qui est compétent. Enfin, si le montant du dépôt de garantie ne couvre pas les réparations locatives, le bailleur peut également poursuivre le locataire en paiement.