

ELEMENTS A VERIFIER AVANT LA VISITE – PERMIS DE LOUER



RELEVÉ DES DÉSORDRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT ET À L'ORGANISATION DU LOGEMENT DEPUIS L'INTÉRIEUR



- Superficie du logement (Chambre, Séjour, Salon, Salle à manger).
 - Présence d'une pièce principale d'au moins 9m² ou d'un volume de 20m³
 - Absence de pièces principales d'une superficie de moins de 7m²
 - Absence de pièces principales avec hauteur sous plafond inf. à 2,20m
 - Circulation aisée et sans risque

- Vérifier l'état des :
 - Sols
 - Murs
 - Plafonds

- Vérifier qu'il n'y ait pas de risques d'effondrement ou de chute de matériaux

- Vérifier que l'éclairage naturel par les fenêtres soit suffisant pour se passer d'éclairage électrique le jour
- Vérifier l'état des menuiseries (défaut d'ouverture fenêtre, volet, etc...)
- Veiller à l'absence d'humidité, d'infiltrations, de moisissures, et/ou de champignons

Décret n.2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

« Art. R. 1331-26. – **Tout logement est muni:**

- «1. D'une installation intérieure d'alimentation en eau potable;
- «2. D'une évacuation des eaux usées;
- «3. D'un point d'eau chaude;
- «4. D'une salle d'eau;
- «5. D'un cabinet d'aisances;
- «6. D'une installation électrique;
- «7. D'une installation de chauffage;
- «8. D'un système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur;
- «9. D'un dispositif de renouvellement de l'air;
- «10. D'un dispositif d'occultation de la lumière.

VENTILATION / CIRCULATION D'AIR →

➤ Vérifier l'aération et la ventilation :

- **Entrée d'air** : présence de grille dans les menuiseries ou grille dans le mur (pièces sèches).

Créer une mortaise (quelques trous ne suffisent pas)



- **Sortie d'air** : présence d'un système d'extraction d'air type VMC / évacuation par tirage naturel ou extracteur (pièces humides) **permanent**.

ATTENTION – UNE GRILLE D'AERATION DE MENUISERIE NE PEUT SERVIR DE SYSTEME D'EXTRACTION

➤ Vérifier le détalonnage des portes intérieures

Le détalonnage consiste à raccourcir vos portes de 1 à 1,5 cm pour toutes les portes (sauf cuisine) et 2 à 2,5 cm pour la porte de la cuisine. Les passages de transit ainsi créés permettent la circulation de l'air depuis les pièces principales jusqu'aux bouches d'extraction.

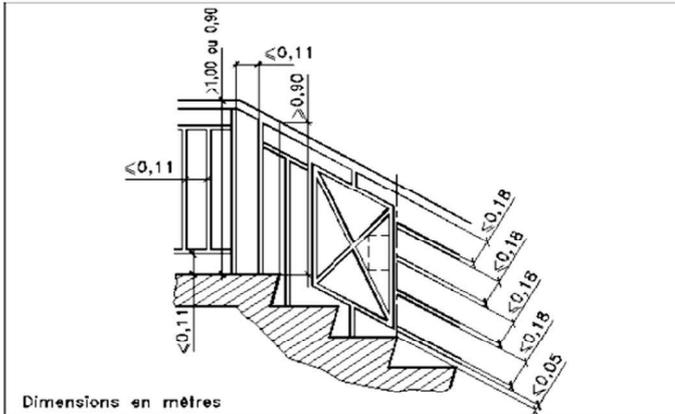
RISQUES DE CHUTES DES OCCUPANTS →

- Présence d'une main courante (escalier intérieur et extérieure) si entre 2 murs

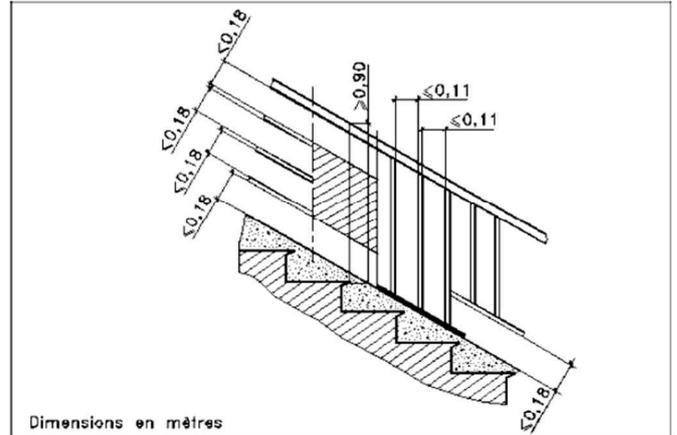


RAMPE D'ESCALIER

- Présence d'une rambarde d'escalier
 - Hauteur minimum de 0.90 mètre
 - Espacement vertical égal ou inférieur à 11cm
 - Espacement horizontal égal ou inférieur à 18 cm

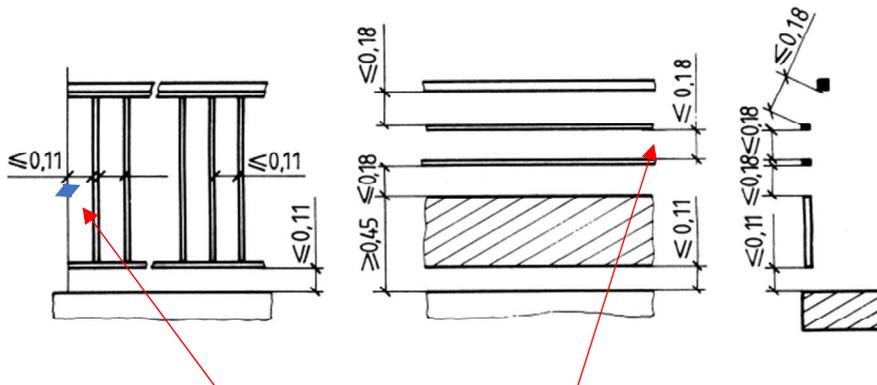


escalier à crémaillère



escalier à limon

- Présence d'une balustrade sur palier, balcon ou terrasse
 - Hauteur minimum de 1 mètre dans les escaliers

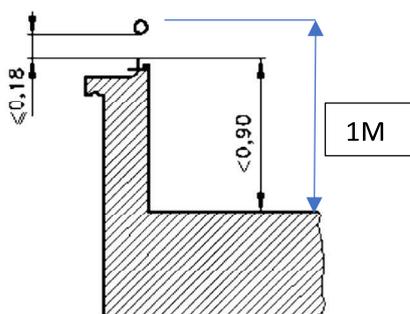


- Espacement vertical égal ou inférieur à 11cm
- Espacement horizontal égal ou inférieur à 18 cm

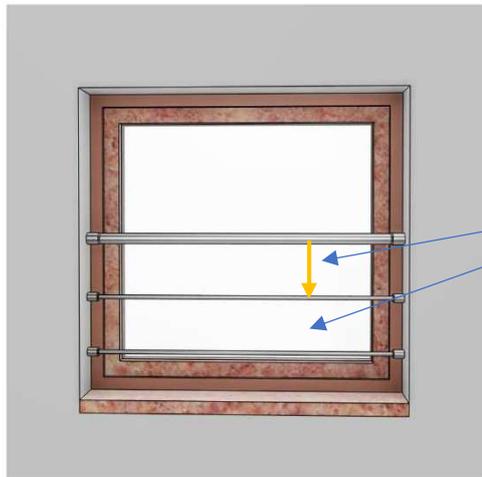
- La hauteur de protection est de 1,00 m dans la zone où la main courante est horizontale. Cependant, si la largeur du jour d'escalier est égale ou inférieure à 0,60 m, la hauteur de protection peut être ramenée à 0,90 m (escalier en U)

GARDE-CORPS

- Garde-corps pour les fenêtres à l'étage si allège inférieure à 90 cm



Si hauteur de l'allège < 90 cm alors installer un garde-corps à 1 mètre du sol, en faisant attention que l'espacement entre le rebord de fenêtre et le garde-corps n'est pas supérieur à 18 cm.



18 cm maximum

Si les 18cm ne sont pas respectés par rapport à l'obligation des 1 mètres, doubler le garde-corps en respectant toujours les 18 cm maximums.

➤ La hauteur peut varier selon l'épaisseur du garde-corps

	Garde-corps minces	Garde-corps épais							
Epaisseur E	≤ 0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	≥ 0,60
Hauteur H	1,00	0,975	0,95	0,925	0,90	0,85	0,80	0,75 [12]	0,70 [12]

Note : Interpoler pour les valeurs intermédiaires - Dans la pratique, il suffit de prendre la valeur H du tableau immédiatement supérieure à celle calculée par interpolation

[12] Ces valeurs ne sont pas valables pour les bâtiments d'habitation pour lesquels, en application des dispositions de l'article R 111.15 du CCH la hauteur H ne peut descendre en dessous de 0,80 m.

Tolérance norme nfp 01-012

Sur les dimensions résultant de la mise en place des garde-corps ou rampes d'escaliers et de la géométrie des ouvrages environnants (sols, tableaux, murs de refend, autre garde-corps, etc.) les écarts admissibles (supérieur ou inférieur) sont les suivants :

- Hauteur de protection - 15 mm
- Vide en partie basse du garde-corps + 10 mm
- Vide entre barreau vertical et tableau ou façade + 10 mm
- Saillie de garde-corps + 20 mm
- Vide entre l'élément inférieur d'une rampe et le nez de marche + 10 mm
- Vide entre l'élément inférieur parallèle à la pente et le limon + 10 mm
- Vide entre éléments horizontaux + 10 mm

RISQUES PARTICULIERS →

- Vérifier la présence et le bon fonctionnement de détecteur de fumée :
 - Emplacement idéal à côté du tableau électrique et/ou dégagements
- Si présence de plomb :
 - Vérifier si les peintures ne sont pas dégradées
- Si présence d'amiante :
 - Vérifier le bon état des toitures / sols / parois ...

EQUIPEMENTS DU LOGEMENT →**Installation électrique :**

- Présence d'un compteur **EDF individuel**
- Présence d'un disjoncteur dans l'appartement ou d'un **dispositif de coupure générale**
L'installation doit pouvoir être coupé en une seule manipulation

Décret n.2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

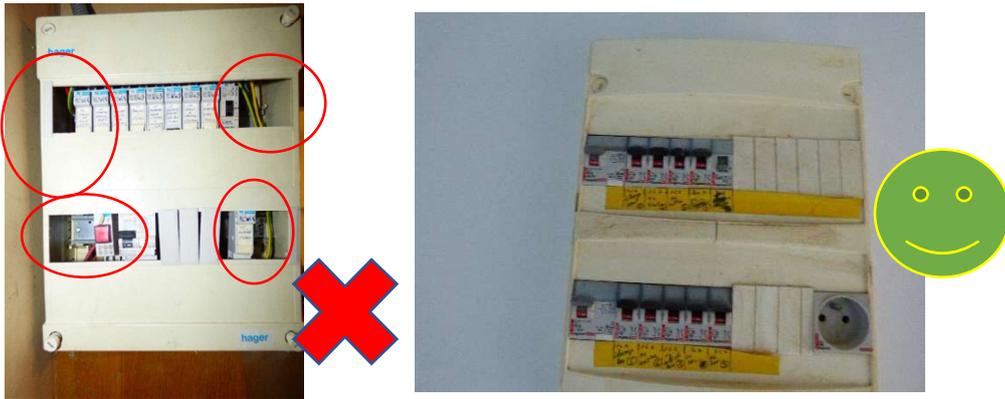
Art. R. 1331-31. – L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.

- **Hauteur du dispositif de coupure inférieur à 1,80 m**
- Vérifier :
 - Absence de contact direct : pas de fils dénudés, apparents ou dominos
 - Présence d'éclairage dans toutes les pièces
 - Présence de prise dans toutes les pièces (pas de surcharges des prises, présence de multiprises...)
 - Si présence de douilles de chantier : les remplacer par kit de suspension ou plot DCL

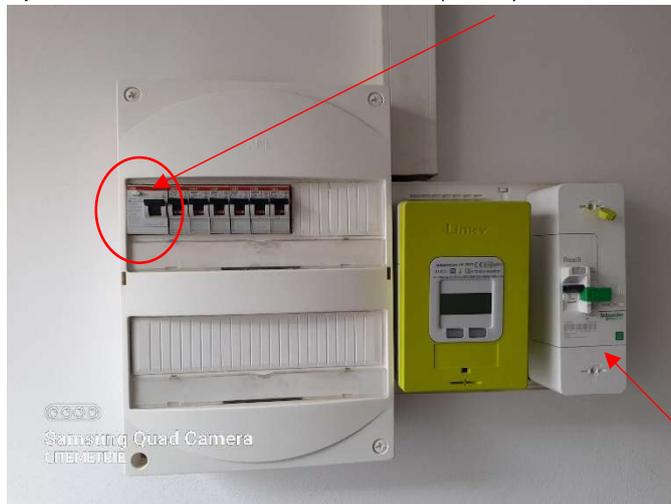


- Présence d'un disjoncteur différentiel 30 mA (idéalement 63A si un seul)
- Vérifier les matériaux vétustes (cf. annexes)

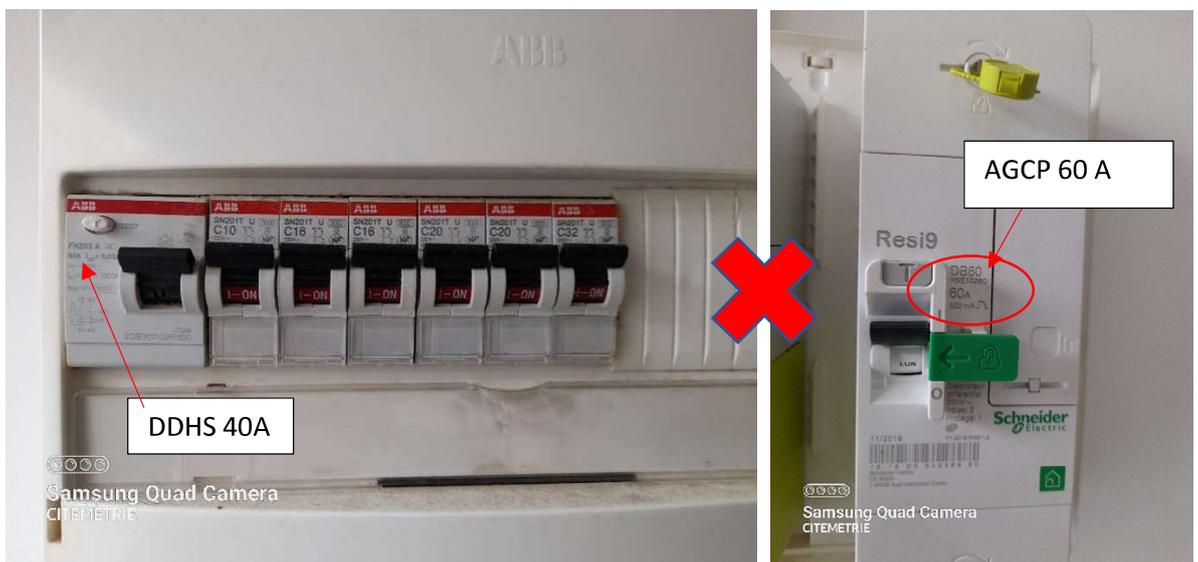
- Vérifier s'il ne manque pas de cache sur le tableau électrique



- **En cas de tableau électrique 1 rangée :**
Vérifier l'intensité du dispositif différentiel haute sensibilité (DDHS)



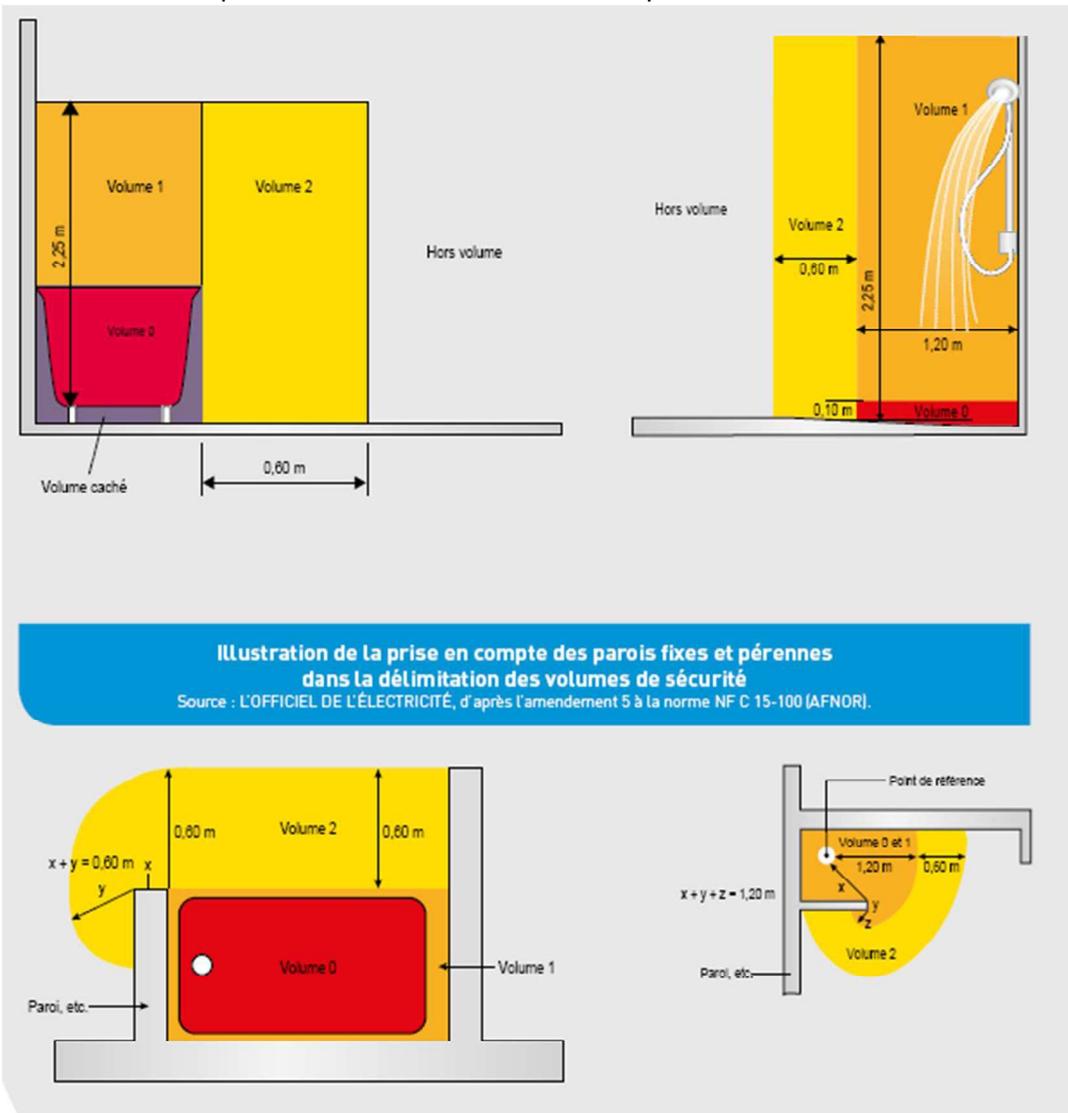
L'intensité du DDHS doit supérieur ou égale à l'intensité maximum réglable de l'AGCP



Dans ce cas, l'AGCP à une intensité (I_r) unique de 60 A – le DDHS doit donc être de 63 A et non 40 A. L'AGCP peut avoir un I_r réglable de type 15/30/45 – 30/60 - 15/45 -... Toujours prendre la valeur la plus haute



- Vérifier les normes et/ou les volumes de sécurité
Le matériel électrique en volume 1 et/ou 2 doit être adapté



Indice matériel réglementaire



Premier chiffre de l'indice IP	Type de protection	Deuxième chiffre de l'indice IP	Type de protection
1	Protégé contre les contacts solides supérieurs à 50 mm. Exemple : votre main	1	Protégé contre les chutes verticales de gouttes d'eau (condensation qui coule)
2	Protégé contre les contacts solides supérieurs à 12 mm. Exemple : vos doigts	2	Protégé contre les chutes de gouttes d'eau jusqu'à 15° de la verticale
3	Protégé contre les contacts solides supérieurs à 2.5 mm. Exemple : outils, fils	3	Protégé contre l'eau en pluie jusqu'à 60° de la verticale
4	Protégé contre les contacts solides supérieurs à 1 mm. Exemple : outils et fils fins	4	Protégé contre les projections d'eau de toutes directions
5	Protégé contre les poussières	5	Protégé contre les jets d'eau à lance de toutes directions
		6	Protégé contre les projections d'eau de type paquet de mer
		7	Protégé contre les effets de l'immersion entre 0.15 et 1 m
		8	Protégé contre les effets de l'immersion prolongée sous pression
		9	Matériel submersible au-delà d'un mètre.

Bien entendu, dans votre vie quotidienne, vous serez plus confronté aux indices IP de ce type :

- IP 44 : le plus commun, pour les volumes 2 et 3 de la salle de bain,
- IP 24 : pour les volumes 2 et 3 de la salle de bain,
- IP 21 et IP 23 : pour le volume de 3 de la salle de bain.

Installation gaz :

- Vérifier le bon état d'usage et de fonctionnement
- Vérifier l'accessibilité à la coupure gaz
- Vérifier la présence d'un bouchon sur robinet de coupure gaz (si non raccordé à une plaque de cuisson)
- Vérifier la validité du tuyau de gaz, si raccordé
- Privilégier des radiateurs thermostatiques ou programmables

Risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion en mauvais état :

- Vérifier l'état des appareils de production
- Vérifier l'état des conduits de fumées ou raccordement (pas d'obstruction)
- Vérifier la présence de ventilation basse (*uniquement pour une chaudière à ventouse*)
- Vérifier l'état des grilles de ventilation (propres / non obstruées)

INSTALLATION SANITAIRES →

Cuisine :

- Présence d'un coin cuisine avec évier, point d'eau chaude et froide, évacuation avec siphon, prise électrique ou arrivée gaz permettant l'installation d'un appareil de cuisson

Salle de d'eau / WC:

- La salle d'eau comporte un lavabo ainsi qu'une baignoire ou une douche.
«Les matériaux des sols, murs et plafonds de la salle d'eau et du cabinet d'aisances ainsi que leurs équipements sanitaires sont d'un entretien aisé et les sols sont imperméables.
Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la salle d'eau.
«La salle d'eau et le cabinet d'aisances disposent d'eau en permanence, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau.
L'obligation de disposer d'eau chaude ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.
«Les équipements du cabinet d'aisances raccordés à un système d'assainissement collectif ou individuel assurent une évacuation sans risque de pollution par retour d'eau et l'absence de remontée d'odeur.
La cuvette du cabinet d'aisances est équipée d'un dispositif d'occlusion tel un abattant muni d'un couvercle.
«Le cabinet d'aisances ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés. «Les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation.
Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé précise les conditions auxquelles ces dispositifs doivent satisfaire. «Des toilettes sèches peuvent être installées, à condition que les modalités de récupération et de traitement de leurs résidus soient à même de prévenir toutes nuisances et contaminations.

Lorsque des logements, des pièces isolées ou des pièces d'un logement louées isolément sont desservis par une ou plusieurs salles d'eau communes ou par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ces salles d'eau et cabinets d'aisances est déterminé en fonction du nombre de personnes appelées à en faire usage, à raison d'une salle d'eau ou d'un cabinet d'aisances commun à cinq personnes au maximum.

Décente énergétique →

Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent. Pour qu'un logement soit considéré comme « décent », la loi prévoit qu'il doit respecter des niveaux de performance énergétique minimums de plus en plus exigeants.

En France métropolitaine, pour être qualifié de « décent », un logement doit :

- à partir du 1er janvier 2023, avoir une consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement, etc.), exprimée en énergie finale, inférieure à 450 kWhEF/m²/an. Cette consommation est estimée dans le DPE (attention, il s'agit de la consommation d'énergie finale et non d'énergie primaire) ;
- à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

Les modalités d'application de ces échéances, en fonction de la date de signature du contrat de location, de son renouvellement ou de sa reconduction tacite, sont explicitées ci-dessous dans la présente FAQ.

Ces échéances sont résumées dans le tableau suivant :

Echéance	1er janvier 2023	1er janvier 2025	1er janvier 2028	1er janvier 2034
Critère ou niveau de performance énergétique minimal	Consommation en énergie finale < 450 kWhEF/m ² /an	Classe DPE F	Classe DPE E	Classe DPE D
Textes de référence	Article 17, loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 <u>Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989</u> (version en vigueur au 1 ^{er} janvier 2023) <u>Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021</u>	<u>Article 160, loi n°2021-1104 du 22 août 2021</u> <u>Article 6, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989</u> (version en vigueur au 1 ^{er} janvier 2025) <u>Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002</u> (décret "décente")		
Application	Application aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats			

IMPORTANT

Avant le dépôt du dossier, vérifier que celui-ci est « **prêt à louer** ».

Si logement est en travaux, nous effectuerons un rapport indiquant l'état de celui-ci et un nouveau dossier devra être déposé.

La présence du propriétaire ou d'un représentant est obligatoire.

La location du logement sans accord est amendable.

Sylvain GOBERT

Chef de projet

Antenne Nord-Pas-de-Calais

31 Place Navarin

62200 BOULOGNE SUR MER

07 64 57 38 74

sylvain.gobert@citemetrie.fr

citemetrie.fr

