



Diagnostics ERNT, DPE et Amiante

Par **papounet1**, le **07/11/2014** à **22:49**

Bonjour,

Locataire d'un local commercial (ERP de 5ème catégorie) jusqu'à fin août 2014, je conteste certaines actions du bailleur:

1) Celui-ci m'a fait régler le coût des diagnostics ERNT et DPE au prétexte que c'était au locataire de payer

2) Il n'a pas fait effectuer de DTA (dossier de Diagnostic Amiante) alors que les locaux ont été construits avant le 1er juillet 1997 (1989)

Pour vendre mon fonds de commerce, l'acte imposait de réaliser un diagnostic amiante que j'ai dû effectuer à mes frais pour pouvoir tenir la date de cession ainsi qu'un prélèvement car le diagnostic (= mission de repérage) a mis en évidence un flocage au plafond susceptible de contenir de l'amiante

L'analyse du prélèvement a montré qu'il n'en était rien

Questions:

1) Peut-on formellement me confirmer (si possible avec des références d'articles du CSP voire des jurisprudences) que le bailleur est tenu depuis le 31/12/2015 d'établir un DTA (et une mise à jour)

2) Peut-on également formellement me confirmer qu'il appartient bien au bailleur d'assumer le coût des diagnostics ERNT, DPE et Amiante

Nota:

Le bail précise : "Le Preneur participera à l'ensemble des charges communes et générales de l'immeuble au prorata des millièmes affectés aux locaux occupés et des règles particulières prévues à cet égard par le règlement de copropriété"

Le règlement de copropriété (que je connais pas mais que je vais me procurer) est-il à priori de nature à remettre en cause le fait qu'il appartient au bailleur de régler le coût des diagnostics.

3) Est-il normal (contrairement aux exigences d'un bail classique) que le bailleur me décompte (dans un arrêté de compte relatif à l'exercice 2012!) la totalité d'un poste intitulé "charges communes" pour un montant de 717,60€ alors qu'il est indiqué sur la même ligne "Dont récupérable : 179,40 €" - récupérable auprès du locataire

4) Enfin est-il également normal que le Bailleur me fasse régler l'assurance "Propriétaire non occupant 2012" alors que le local commercial en question est seul et isolé au coin d'une place (pas de partie commune) et n'a jamais été vide et qui plus est bien entendu assuré (multirisques) comme exigé par le bail

Merci pour vos réponses