

ELEMENTS A VERIFIER AVANT LA VISITE – PERMIS DE LOUER



BATI ET APPARENTS DEPUIS L'EXTERIEUR →

- Vérifier la stabilité du bâti et/ou les risques d'effondrement ou de chutes de matériaux
- Vérifier l'état :
 - des murs (pas de joints dégradés, ni d'infiltrations, ni de fissures)
 - de la toiture (pas de tuiles déplacées et/ou manquantes)
- Vérifier la bonne évacuation des eaux pluviales
- Vérifier l'aspect général de l'extérieur (entretien des espaces verts / déchets apparents)

Si immeuble collectif :

- Vérifier :
 - L'état des parties communes
 - L'état des équipements communs
 - L'état du local poubelles (si existant)

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).
 - 💡 *Les pièces principales doivent avoir au moins une surface de 7m².*
 - Présence d'une pièce principale d'au moins 9m²
 - Absence de pièces principales d'une superficie de moins de 7m²
 - Absence de pièces principales avec hauteur sous plafond inf. à 2,20m
- Vérifier l'état des :
 - Sols
 - Murs
 - Plafonds

En cas de dégâts des eaux, merci de joindre les justificatifs des démarches effectuées auprès des assurances ou autres au dépôt du dossier.

- 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 →

Pour les logements construits avant 1955 – Aucune obligation de mise en conformité.

(Jurisprudence du 22 juin 2022 - Cour de cassation - Pourvoi n° 21-10.512

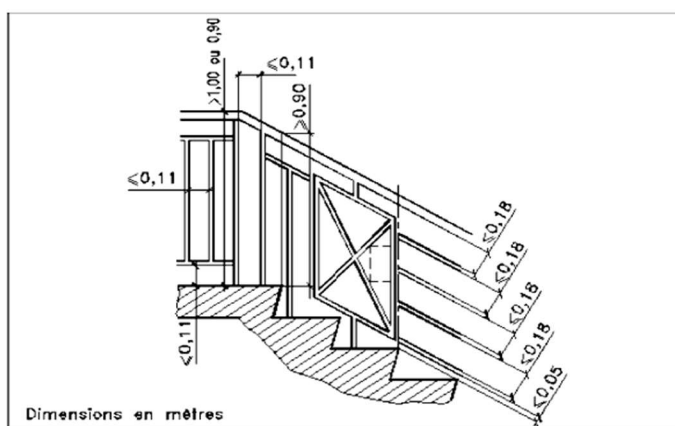
<https://www.courdecassation.fr/decision/62b2bca5740e0e78c05b0750>)

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

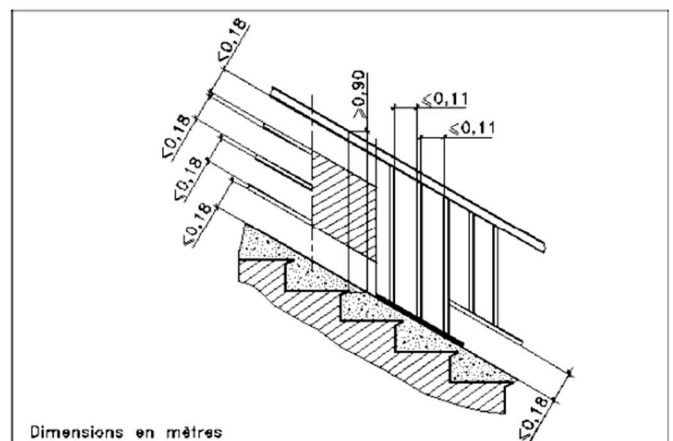


RAMPE D'ESCALIER

- 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

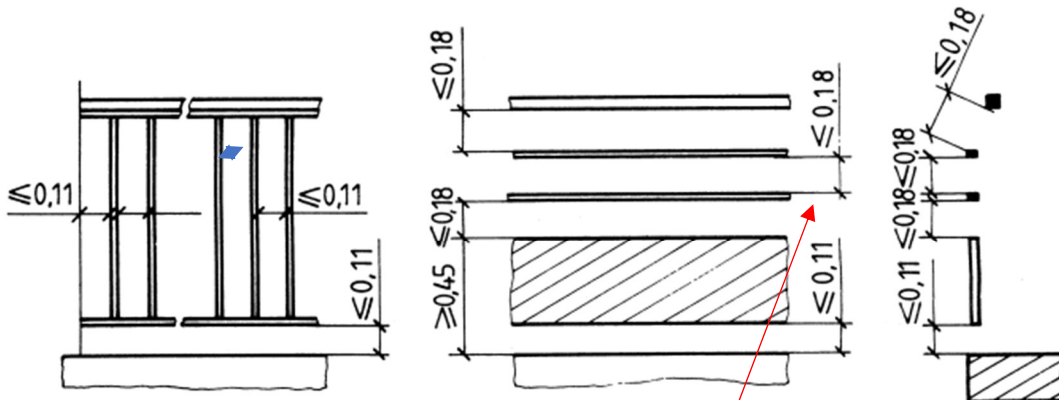


escalier à crémaillère



escalier à limon

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

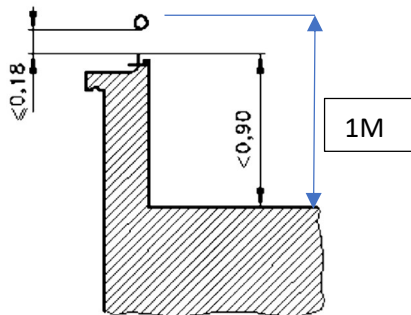


- Espacement vertical égal ou inférieur à 11cm
- Espacement horizontal égal ou inférieur à 18 cm

- 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)

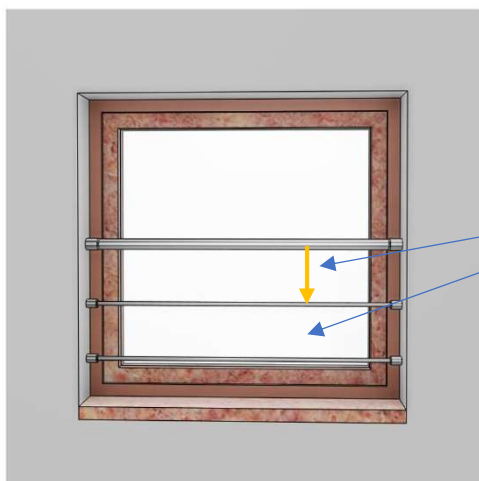
GARDE-CORPS

- 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.

Dimensions en mètres



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

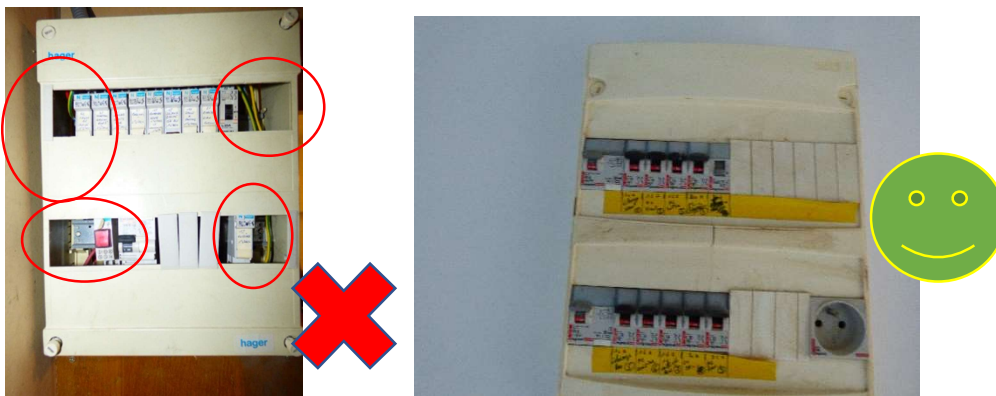
➤ Vérifier :

- 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

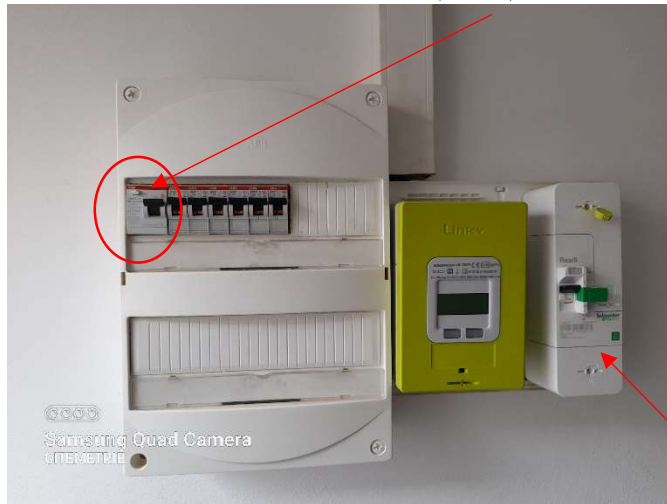


- Présence d'un disjoncteur différentiel 30 mA (idéalement 63A si un seul)
- Vérifier les matériaux vétustes (cf. annexes)

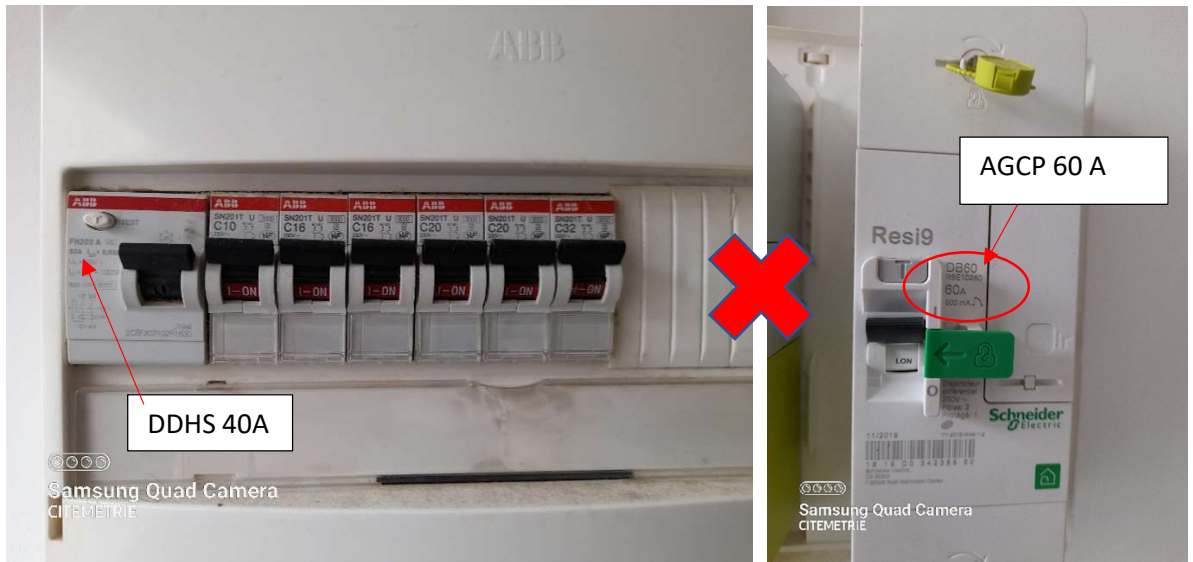
- Vérifier s'il ne manque pas de cache sur le tableau électrique



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



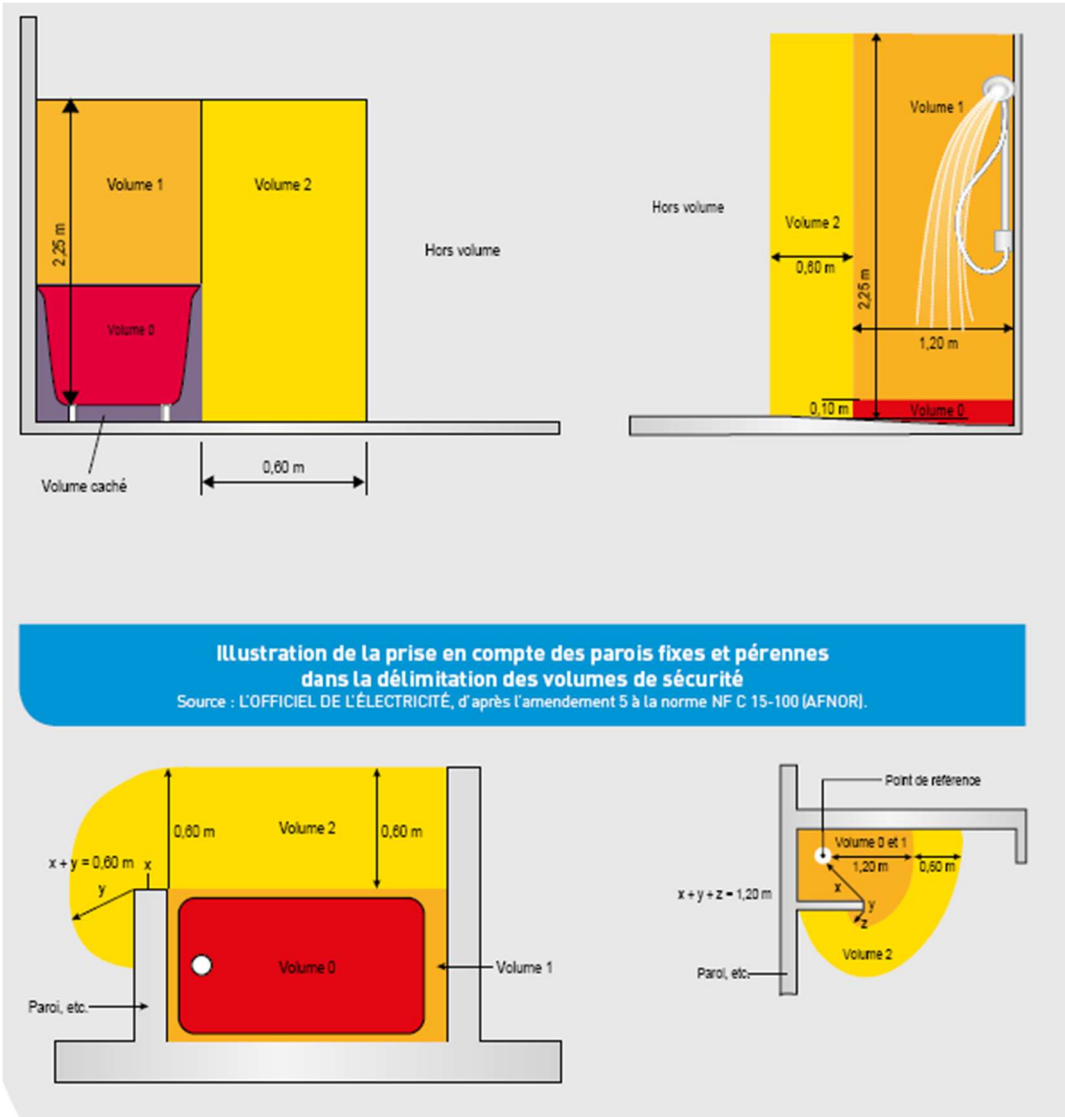
L'intensité du DDHS doit supérieur ou égale à l'intensité maximum réglable de l'AGCP



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



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

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

Référent « permis de louer »
Antenne Nord-Pas-de-Calais
31 Place Navarin
62200 BOULOGNE SUR MER
07 64 57 38 74
sylvain.gobert@citemetrie.fr
citemetrie.fr

