



## Location d'une habitation : diagnostics immobiliers obligatoires

En cas de mise en location d'un logement, le propriétaire bailleur doit faire réaliser, par des professionnels certifiés, plusieurs diagnostics immobiliers afin d'informer le locataire de l'état du logement.

Ces diagnostics sont regroupés au sein d'un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) qui doit être annexé au contrat de bail, lors de sa signature ou de son renouvellement, mais pas lors de sa tacite reconduction.

Le DDT doit également être communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

Ces diagnostics sont à la charge du propriétaire qui peut les déduire de ses revenus fonciers.

### LES LOGEMENTS CONCERNÉS

Le DDT concerne l'habitat collectif (appartement) et individuel (maison), vide ou meublé, du secteur privé comme du secteur public (HLM).

Les logements destinés à être occupés moins de 4 mois par an (location saisonnière) et les logements-foyers sont notamment exclus du DDT.

### LA RÉALISATION DES DIAGNOSTICS

Les diagnostics doivent être réalisés par des professionnels, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques, répondant à des critères de compétence et certifiés par un organisme agréé par le Comité français de certification (Cofrac).

La certification est attribuée diagnostic par diagnostic et sa durée de validité est de 5 ans.

Le diagnostiqueur doit fournir au propriétaire bailleur une attestation dans laquelle il déclare sur l'honneur qu'il est certifié et dispose des moyens matériels et humains nécessaires à l'établissement des diagnostics.

Sa responsabilité civile professionnelle doit en outre être couverte par une assurance.

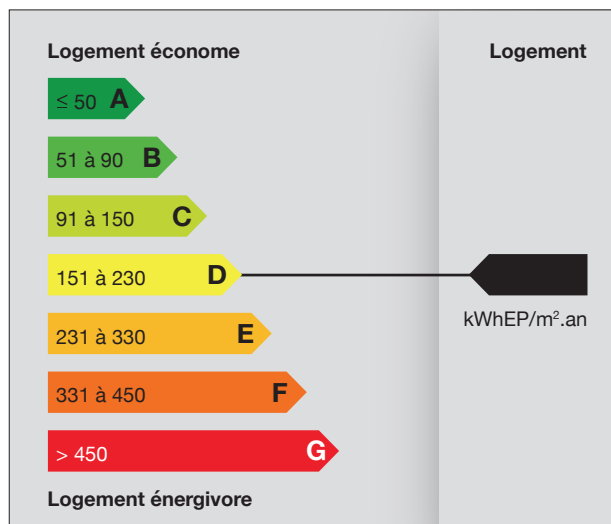
### LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS COMPOSANT LE DDT

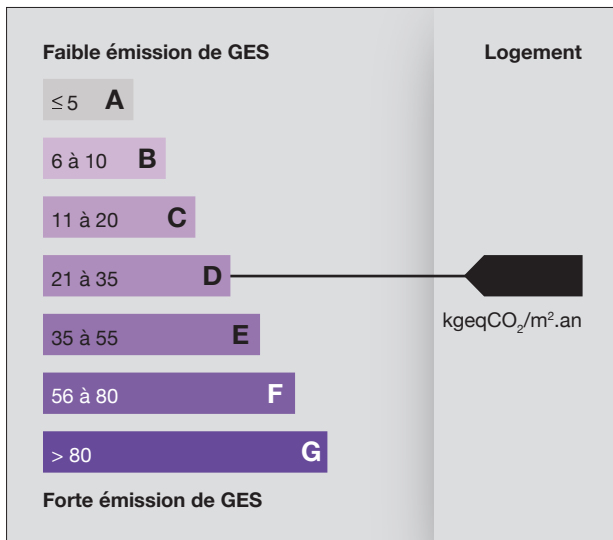
#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

**Objet :** informer le locataire de la performance énergétique du logement.

**Contenu :** le DPE doit contenir les informations suivantes :

- la description de la performance énergétique du logement en termes de chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, équipements de refroidissement et ventilation,
- les deux étiquettes « énergie » et « climat » :
  - consommation énergétique sur une échelle de A (consommation faible) à G (consommation importante),
  - taux d'émission de gaz à effet de serre sur une échelle de A (émission faible) à G (émission importante),





- **des recommandations précises** sur les mesures les plus efficaces pour améliorer la performance énergétique du logement,
- **un relevé détaillé et exhaustif** des données utilisées pour le calcul du DPE.

Toute annonce immobilière (presse écrite, agence immobilière, portail internet...) relative à la mise en location d'un logement doit indiquer l'échelle de performance énergétique du logement (lettre de A à G précédée de la mention « classe énergie »). L'étiquette énergie doit, en outre, être affichée s'il s'agit d'une annonce via une agence ou un portail internet.

Le propriétaire bailleur ou le professionnel mandaté pour la mise en location doit également tenir le DPE à la disposition de tout candidat locataire.

**Opposabilité** : le locataire ne peut pas se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. Aucune sanction légale n'est par ailleurs prévue en cas de non-respect par le bailleur de son obligation de fournir le DPE.

**La loi ELAN (n° 2018-1021) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique rend le DPE opposable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

**Durée de validité** : 10 ans.

### LE CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Il s'applique aux logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949.

**Objet** : informer le locataire des risques immédiats liés à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb et sur le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb. Le constat consigne, le cas échéant, la liste des facteurs de dégradation du bâti.

Une notice d'information sur les risques liés à une exposition au plomb et des mesures à prendre en cas de détection de plomb doit être annexée à ce constat.

En présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils légaux, le bailleur doit procéder, avant la mise en location du logement, aux travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

**Sanction en cas de non-fourniture** : le bailleur est susceptible d'engager sa responsabilité civile et/ou pénale pour manquement aux obligations de sécurité et de prudence.

**Durée de validité** : 6 ans si des anomalies sont constatées. Si aucune trace de plomb n'a été relevée, le constat est définitif.

### L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il concerne les logements situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, dans une zone de sismicités ou à potentiel radon (gaz radioactif).

**Objet** : informer le locataire de l'existence de risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques auxquels est exposé le logement.

**Établissement du diagnostic** : ce dernier est établi directement par le propriétaire bailleur qui doit se procurer en mairie ou en préfecture le formulaire correspondant ainsi que les informations relatives aux risques auxquels l'immeuble est exposé.

**Sanction en cas de non-fourniture** : le locataire peut poursuivre la résolution du bail ou demander au juge une diminution du loyer. Afin d'éviter un litige, il est recommandé au bailleur d'annexer au contrat de location une déclaration du ou des sinistres indemnisés dont il a connaissance.

**Durée de validité** : 6 mois.

### L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ

Il concerne les logements comportant une installation intérieure de gaz et/ou d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans ou, spécifiquement pour l'installation de gaz, dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

**Objet** : informer le locataire sur les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et de leurs biens.

**Sanction en cas de non-fourniture** : le bailleur est susceptible d'engager sa responsabilité civile et/ou pénale si le locataire découvre que l'installation est défectueuse.

**Durée de validité** : 6 ans.