



CHEUVREUX

Avril 2025

LES DIAGNOSTICS À FAIRE ÉTABLIR EN CAS DE LOCATION D'IMMEUBLE D'HABITATION

Conformément à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, toute mise en location d'un bien à usage d'habitation entraîne l'obligation pour le bailleur de fournir au locataire un dossier de diagnostic technique qui demeure annexé au contrat de location lors de sa signature (ou de son renouvellement).

Le dossier de diagnostic technique comprend les documents suivants, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

- Le diagnostic de performance énergétique (art. L. 126-26 du Code la construction et de l'habitation) ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb (art. L. 1334-5 et L. 1334-7 du Code de la santé publique) ;
- Un état de l'installation intérieure d'électricité (art. L. 134-6 et L. 134-7 CCH) ;
- Un état de l'installation intérieure de gaz prévu (art. L. 134-9 CCH) ;
- Un état des risques (art. L 125-5 du Code de l'environnement) ;
- Un plan d'exposition au bruit des aérodromes (art. L. 112-11 du Code de l'urbanisme).

Ces diagnostics, dont la production sera exigée en fonction des particularités du bien loué, pourront être communiqués au locataire par voie dématérialisée (sauf opposition explicite).

I. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique a pour objectif de renseigner le locataire sur les informations relatives à la performance énergétique et climatique du logement et de l'informer des charges énergétiques au bien.

- **Obligations du bailleur**

La production du DPE incombe au propriétaire pour toute location d'un bien à usage d'habitation, à l'exception de celui dont l'occupation se trouve être inférieure à 4 mois par an et pour les logements indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 mètres carrés.

Le propriétaire, le bailleur, ou le professionnel qu'il a mandaté pour mettre son bien en location, doit tenir le DPE à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande. L'étiquette énergétique du logement doit figurer sur l'annonce de location.

Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel répondant à certains critères notamment de certifications et disposant des assurances nécessaires.

- **Durée de validité**

La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à 10 ans si ce dernier a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021.

Les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont plus valables depuis le 1^{er} janvier 2025. En cas de mise en location à compter de cette date, ce dernier doit être, de nouveau, réalisé.

- **Sanctions**

En cas d'absence de DPE ou de divulgation de fausses informations, le locataire peut engager un recours en justice pour demander des dommages et intérêts ou l'annulation du bail de location. Le recours à un diagnostiqueur non certifié pour établir le DPE est sanctionné d'une amende d'un montant de 1.500 €.

NB : depuis le 1^{er} janvier 2025, il n'est plus possible de louer un logement dont le DPE est classé G. A compter de 2028, les logements classés F seront également concernés par cette interdiction de louer. Les logements classés E seront soumis à cette même interdiction à compter de 2034.

II. CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

- **Obligations du bailleur**

Un constat des risques d'exposition au plomb (parties privatives uniquement en cas d'immeuble en copropriété) établi par un diagnostiqueur certifié, doit être produit par le bailleur, à ses frais, dans le cadre du dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à tout nouveau contrat de location d'un bien à usage d'habitation dont la construction est antérieure au 1^{er} janvier 1949.

- **Durée de validité**

Le CREP doit dater de moins de 6 ans lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil réglementaire (1mg/cm²).

En revanche, si le constat conclu à (i) l'absence de revêtement dégradé contenant du plomb ou à (ii) la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une concentration inférieure au seuil réglementaire (1mg/cm²), celui-ci demeure valable sans date de péremption.

Aucune obligation de renouvellement ne sera nécessaire en cas de nouvelle location du bien.

- **Sanctions**

Faute d'annexer un CREP en cours de validité au contrat de location, le bailleur risque de voir sa responsabilité pénale engagée pour non-respect des obligations particulières de sécurité en cas de présence de plomb à des concentrations supérieures à 1mg/cm².

Il en va de même pour le cas où il n'effectuerait pas les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb.

En l'absence de ce diagnostic, le locataire peut initier un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

III. DIAGNOSTIC ELECTRICITE

- **Obligations du bailleur**

En cas de mise en location d'un logement présentant une installation électrique de plus de 15 ans, le bailleur a l'obligation de fournir un diagnostic relatif à l'état de cette installation.

Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel répondant à certains critères notamment de certifications et disposant des assurances nécessaires.

- **Durée de validité**

Le diagnostic électricité est valable pendant 6 ans.

- **Sanctions**

La responsabilité du bailleur peut être engagée dans l'hypothèse où le document mentionnerait des informations erronées induisant le locataire en erreur ou en cas de non-transmission volontaire de la part du propriétaire.

Le recours à un diagnostiqueur non certifié est également passible d'une amende.

IV. DIAGNOSTIC GAZ

- **Obligations du bailleur**

En cas de mise en location d'un logement présentant une installation de gaz de plus de 15 ans, le bailleur a l'obligation de fournir un diagnostic relatif à l'état de cette installation.

Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel répondant à certains critères notamment de certifications et disposant des assurances nécessaires.

- **Durée de validité**

Le diagnostic électricité est valable pendant 6 ans.

- **Sanctions**

La responsabilité du bailleur peut être engagée dans l'hypothèse où le document mentionnerait des informations erronées induisant le locataire en erreur ou en cas de non-transmission volontaire de la part du propriétaire.

Le recours à un diagnostiqueur non certifié est également passible d'une amende.

V. ETAT DES RISQUES

Ce document a vocation à informer le locataire sur les risques auxquels le bien peut se trouver exposé.

- **Obligations du bailleur**

Le bailleur doit transmettre au futur locataire l'état des risques dès lors que le bien est concerné par l'un des secteurs suivants, savoir :

- En zone couverte par un plan de prévention de risques naturels, miniers, ou technologiques ;
- En zone de sismicité ;
- En zone à potentiel radon ;
- En secteur d'information sur les sols ;
- Sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décrets ;
- Dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme ;
- Dans un périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.

L'état des risques doit être remis au locataire lors de la première visite.

Ce document est daté et signé par le locataire et demeure annexé au bail.

- **Durée de validité**

L'état des risques transmis par le propriétaire doit dater de moins de 6 mois.

À chaque changement de locataire, le vendeur doit mettre à jour l'état existant ou compléter le dossier de diagnostic technique.

- **Sanctions**

La responsabilité du bailleur peut être engagée et l'annulation du bail peut être sollicitée auprès du tribunal compétent dans l'hypothèse où le document mentionnerait des informations erronées induisant le locataire en erreur ou en cas d'omission volontaire de la part du propriétaire.

VI. PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

Le diagnostic relatif à l'état des nuisances sonores aériennes est un document ayant pour but d'informer le locataire de l'existence des nuisances d'un aéroport situé à proximité du bien.

- **Obligations du bailleur**

Le bailleur a l'obligation de réaliser le diagnostic relatif aux nuisances sonores en cas de mise en location d'un bien situé dans une zone d'exposition au bruit d'un aéroport.

Ce document doit être annexé au contrat de bail.

- **Sanctions**

La responsabilité du bailleur peut être engagée et des dommages et intérêts peuvent être sollicités auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien par le locataire dans l'hypothèse où le document mentionnerait des informations erronées induisant le locataire en erreur ou en cas d'omission volontaire de la part du propriétaire.

* * *

LA PARTICULARITÉ DU DIAGNOSTIC AMIANTE

Il n'existe, à ce jour, aucune obligation d'annexer un diagnostic amiante au contrat de location.

En effet, l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 précise en ce sens que doit être annexé au bail « *3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés* ». Or aucun décret n'a, à date, été pris en ce sens.

A contrario, les articles R. 1334-29-4 et suivants du Code de la Santé Publique imposent aux propriétaires des parties privatives d'un immeuble collectifs à usage d'habitation de tenir, à disposition des occupants du bien, le diagnostic amiante des parties privatives.

Il convient donc, pour le propriétaire bailleur en dehors de toute obligation de faire réaliser un diagnostic amiante pour la mise en location du bien, de tenir à disposition le dossier amiante parties privatives pour le locataire afin que ce dernier puisse en prendre connaissance en cas de besoin.