

Les diagnostics obligatoires pour les locations

Les **diagnostics à fournir obligatoirement** au locataire varient selon votre cas, il y en a entre 3 et 6 :

- Le DPE : [Diagnostic de Performance Energétique](#).
- Un [mesurage de la Surface habitable \(selon la Loi Boutin\)](#)
- L'ERNMT : [Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques](#).
- Le CREP : [Constat de Risque d'Exposition au Plomb](#), aussi appelé diagnostic plomb, si le permis de construire date d'avant le 1er juillet 1997.
- Le Diagnostic Termites : si votre bien est localisé dans une zone classée à risque selon un arrêté préfectoral.
- [Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz](#) : pour les baux signés à partir de juillet 2017 ou janvier 2018 selon les cas.

Ces diagnostics obligatoires doivent être réalisés par des professionnels certifiés. Pour plus de détails sur chacun de ces diagnostics, nous vous invitons à consulter leurs pages spécifiques.

Quelles locations sont concernées par ces diagnostics ?

Les diagnostics concernent toutes les locations à usage d'habitation, qu'elles soient louées nues ou en meublé. Ces documents doivent être annexés à chaque nouveau bail lors de sa signature. Ces diagnostics étant obligatoires, il est préférable pour les propriétaires d'être en mesure de les fournir au moment des visites aux locataires qui en feraient la demande.

Qui doit payer les diagnostics dans le cadre de la location ?

Comme pour les ventes immobilières, ces diagnostics sont à la charge du propriétaire, aucun frais ne peut être demandé au locataire pour leur réalisation.

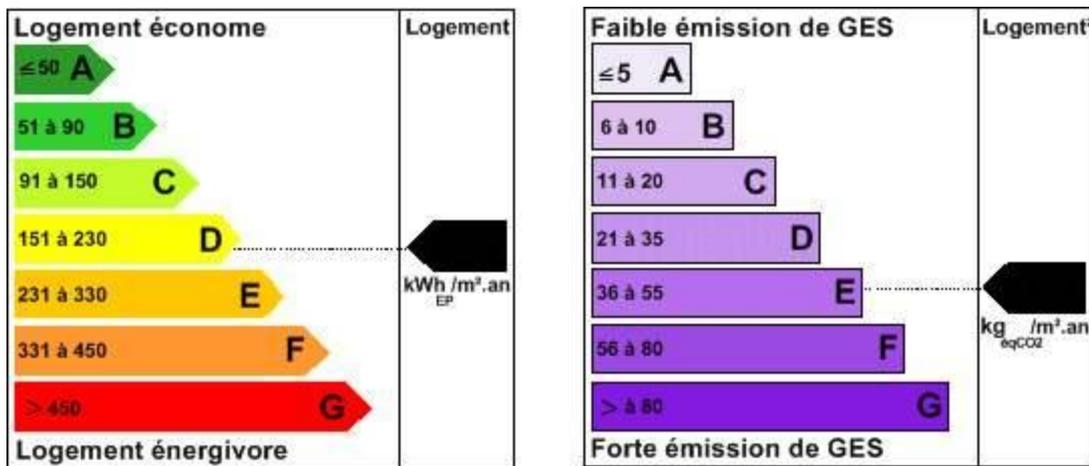
De plus, ces diagnostics sont déductibles des revenus fonciers.

Le Diagnostic Performance Energétique

Depuis le 1er juillet 2007 le **Diagnostic Performance Energétique (DPE)** doit être **obligatoirement annexé à chaque nouveau bail**. Ce document doit être fourni à tous les candidats en faisant la demande et tous les propriétaires (secteur privé et public) sont concernés par ce diagnostic.

Qu'est-ce que le DPE ?

Le Diagnostic Performance Energétique est une évaluation de la performance énergétique d'un logement. Il indique une estimation de la consommation en Euros (Basée sur des relevés de consommation ou une estimation pour une utilisation standard du logement.). Il comporte également une double étiquette, semblable à celles que l'on peut voir sur l'équipement électroménager, indiquant la consommation en énergie de l'habitation, et le niveau d'émission de gaz à effet de serre dus à ces consommations :



Ce document est valable 10 ans, toutefois si des travaux concernant l'isolation ou encore le chauffage sont réalisés après le premier diagnostic, il est bon de refaire un DPE afin de mettre en avant la meilleure performance énergétique du logement. En effet, un logement économe aura plus de chance d'être loué qu'un logement énergivore. A titre d'information, le **coût d'un DPE** veut varier **entre 100 et 200 €**, n'hésitez donc pas à **demandeur des devis** à différents professionnels. Ce DPE n'a qu'une valeur informative pour le locataire, il ne peut pas l'utiliser pour se retourner contre le propriétaire.

[Diagnostic immobilier : demander un devis gratuit](#)

Les objectifs du DPE :

Il permet au locataire de comparer l'efficacité énergétique des logements et d'estimer les coûts que cela représente, ainsi que de donner les caractéristiques techniques du logement (chauffage, système d'eau chaude...). Ce document a aussi pour but de sensibiliser le locataire et le propriétaire sur les conséquences de sa consommation en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Il permet également d'obtenir des recommandations sur les travaux permettant de réduire sa consommation et ainsi de faire des économies d'argent et d'énergie.

Qui contacter pour faire un Diagnostic Performance Energétique ?

Le DPE doit être effectué par une personne indépendante du propriétaire ou d'une entreprise susceptible de réaliser les travaux recommandés dans le diagnostic. Depuis le 1er Novembre 2007, le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité français d'Accréditation).

Pour avoir une liste de ces professionnels dans votre région, vous pouvez vous renseigner auprès des Espaces Info Energie de l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) en cliquant sur le lien suivant : [Liste des Espaces Info Energie](#)

ou dans des annuaires professionnels dans la rubrique « Experts en technique du bâtiment ».

Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

Le **diagnostic d'état des risques naturels, miniers et technologiques** (ERNMT) est obligatoire pour toutes les locations (vides ou meublées). Ce document doit être remis au locataire au plus tard lors de la signature du [contrat de location](#).

Que contient l'ERNMT ?

Ce diagnostic rapporte l'ensemble des risques auxquels le logement est exposé, que ce soient les risques naturels comme les inondations, les glissements de terrains ou la sécheresse, miniers (effondrements

provoqués par des cavités souterraines) ou technologiques comme la proximité d'usines chimiques ou de locaux industriels. Il comprend également la liste des sinistres indemnisés précédents sur ce bien. D'une validité de 6 mois, ce document doit être remis au locataire obligatoirement sinon ce dernier peut demander réparation en justice (diminution du loyer par exemple).

Comment établir un Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques ?

Vous pouvez établir vous-même votre ERNMT (en trouvant les documents nécessaires dans les administrations type mairie, DDE, ...) ou bien choisir de faire appel à un professionnel du diagnostic comme pour le [DPE](#) ou le [constat de risques d'exposition au plomb](#).

Nous vous recommandons cette seconde option, qui vous permet de vous protéger en cas de litige dû à une erreur de diagnostic en faisant appel à la Responsabilité Professionnelle du diagnostiqueur immobilier.

Les diagnostics électricité et gaz

A partir de mi-2017 ou de début 2018 selon les cas, le bailleur devra remettre de nouveaux diagnostics aux locataires, que ce soit en location meublée comme en location vide : un **diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité** ([voir le décret](#)), et un **diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz** ([voir le décret](#)).

Si le logement est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, ces nouveaux diagnostics sont obligatoires à partir du **1er juillet 2017**. Pour tous les autres cas, la date a été fixée au 1er janvier 2018. Dans tous les cas, seules les installations (gaz comme électricité) réalisées il y plus de **quinze ans** sont concernées.

Ils devront être réalisés à partir d'un modèle-type et par un organisme agréé par le ministre chargé de l'énergie. Leur **durée de validité sera de 6 ans**.

Le contenu du diagnostic électrique

Le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur la vérification :

- d'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

De plus, il identifie :

- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

[Diagnostic immobilier : demander un devis gratuit](#)

Le contenu du diagnostic gaz

L'état de l'installation intérieure de gaz décrit, au regard des exigences de sécurité :

- L'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en oeuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ;
- L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ;
- L'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

Aucun démontage d'éléments de l'installation n'est nécessaire pour établir ce diagnostic.

Bien que ces diagnostics ne soient pas obligatoires en attendant la date d'entrée en application des décrets, nous rappelons que le logement loué doit répondre aux [critères de décence](#), ce qui implique le bon fonctionnement des installations gaz/électricité et leur respect des normes de sécurité.

Le diagnostic plomb

Egalement appelé **Constat de Risque d'Exposition au Plomb** (CREP), le diagnostic plomb, obligatoire pour les ventes de biens, est également obligatoire pour toutes les locations à usage d'habitation depuis le 12 Août 2008, et doit être joint au [contrat de location](#), au sein du Dossier de Diagnostics Techniques. Attention car l'appel à un professionnel formé et certifié par un organisme agréé COFRAC est nécessaire pour réaliser ce diagnostic.

Dans quels cas doit-on faire un diagnostic plomb ?

Ce diagnostic plomb est déjà **obligatoire pour les parties communes** des [immeubles en copropriété](#), vous devez vous renseigner auprès de votre syndic pour en obtenir une copie.

Le contrat de risque d'exposition au plomb est obligatoire pour **tous les biens construits avant le 1^{er} Janvier 1949** et loués pour un usage d'habitation.

Il doit être joint au contrat de location et avoir moins de 6 ans lors de la signature du [bail](#).

Si le premier constat de risque d'exposition au plomb est négatif (absence de plomb dans le logement loué), il n'a pas de limite de validité.

Lors du diagnostic plomb, le diagnostiqueur va être amené à classer chaque revêtement contenant du plomb dans une catégorie de 1 (non-dégradé) à 3 (très dégradé). Dans le cas d'une note 3, le propriétaire sera tenu d'effectuer des travaux de rénovation avant la mise en location du bien afin de supprimer tout risque lié à la présence de plomb.