

Les sanctions si le dossier de diagnostics techniques (DDT) n'est pas fourni par le bailleur ?

Description

La conclusion d'un bail sans diagnostic énergétique fait encourir diverses sanctions au bailleur. En effet, un [dossier de diagnostic technique \(DDT\)](#) complet doit être remis au locataire, concomitamment à la signature du contrat de bail.

Ce dossier doit contenir plusieurs éléments dont un diagnostic de performance énergétique (DPE), conforme à la réglementation en vigueur. Il permet d'évaluer l'énergie et le gaz à effet de serre consommé par un logement.

Flash actu : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèle de bail d'habitation](#)[Modèle de bail commercial](#)

Que doit contenir le dossier de diagnostic technique (DDT) pour un bail ?

Pour tout [contrat de location](#), autant pour un bail d'habitation [vide](#) ou [meublé](#) qu'un [bail commercial](#) ou [professionnel](#) (et également dans le cadre d'une vente), la loi oblige le bailleur à [annexer au contrat de bail](#) un dossier de diagnostic technique (DDT).

Pour un **contrat de bail**, le dossier de diagnostic technique doit comporter les documents suivants :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Le constat de risque d'exposition au plomb ;
- L'état des risques naturels et technologiques (tel que le [radon](#)).

Bon à savoir : dans le cadre d'un contrat de bail d'habitation, ce dossier de diagnostic technique est à annexer au contrat au même titre que [l'état des lieux](#).

Concernant le contrat de bail, ces diagnostics et particulièrement le diagnostic de performance énergétique (DPE) doivent être réalisés par un **professionnel, justifiant de compétences spécifiques**

et d'une organisation et de moyens appropriés.

Quel est le contenu du diagnostic de performance énergétique (DPE) ?

Le diagnostic de performance énergétique doit contenir, *a minima*, les données suivantes :

- Les caractéristiques du logement et la description des équipements de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement et de ventilation ;
- L'indication de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée pour chaque équipement ainsi que le coût de cette consommation ;
- L'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre émise annuellement ;
- L'information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements du logement ;
- L'information sur les conditions d'aération ou de ventilation du logement et les améliorations possibles ;
- Le classement du logement selon une échelle de référence (étiquette "énergie") prenant en compte la zone climatique, l'altitude, la consommation du logement etc. ;
- Le classement du logement selon la zone climatique et l'altitude (étiquette "climat") prenant en compte la quantité de gaz à effet de serre émise, le chauffage, etc. ;
- Des recommandations afin d'améliorer la performance énergétique du logement avec leur coût et leur efficacité ;
- La dernière attestation de l'entretien annuel de la chaudière.

Pour un contrat de bail, le DPE doit être effectué par un **diagnostiqueur professionnel certifié**, dont le coût est à la charge du bailleur.

Zoom : il est conseillé de faire appel à un professionnel afin de disposer d'un contrat conforme à la réglementation en vigueur. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail d'habitation](#). Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne afin d'obtenir un contrat totalement personnalisé.

Peut-on annuler un bail sans diagnostic énergétique ?

La fourniture d'un dossier de diagnostic technique comprenant le DPE est **obligatoire**

lors de la conclusion du bail.

Dans l'hypothèse où un locataire parvient à établir qu'il a été volontairement trompé par le bailleur sur le bien loué, par la non communication ou la non réalisation du DPE, le dol peut être caractérisé.

En effet, conformément à l'[article 1137 du Code civil](#), un dol est une manœuvre frauduleuse ayant pour but de sciemment tromper une partie afin d'obtenir son consentement, et par conséquent, conclure le contrat.

Dans les cas les plus graves, si le dol est avéré, le cocontractant trompé peut saisir un juge afin d'obtenir **la nullité du contrat**.

Toutefois, cette situation est relativement rare. En effet, il faut démontrer que le logement comporte un désagrément suffisamment grave et connu du bailleur et **délibérément caché au locataire**, alors qu'il savait qu'il s'agissait d'un **élément déterminant** de son consentement.

A noter : si la nullité du contrat est prononcée, elle entraîne la remise en état des parties dans leur situation antérieure à la conclusion du contrat. Cela suppose la restitution du logement par le locataire au bailleur et la restitution des loyers perçus par le propriétaire au locataire.

Peut-on réduire le montant du loyer d'un bail en cas d'absence du diagnostic énergétique ?

Si le bail ne contient pas les diagnostics techniques et énergétiques ou si ceux-ci sont volontairement erronés, la valeur réelle du bien et celle dont à connaissance le locataire sont différentes.

Souvent, la valeur locative du bien et le montant du loyer sont **surestimés** au regard des réelles caractéristiques du logement.

Dans ce cas, le locataire peut saisir le juge pour obtenir une **réduction du montant du loyer** pour le logement ou le local loué.

Bon à savoir : par exemple, cette situation peut se produire si un logement ou un local est très énergivore alors que le DPE n'est pas fourni ou est mensonger lors de la conclusion du contrat de bail.

Le bailleur devra-t-il payer des dommages-intérêts pour un bail sans diagnostic énergétique ?

Par la non-transmission du DPE ou la communication d'un DPE erroné ou mensonger au locataire lors de la conclusion du contrat de bail, le bailleur commet une **faute**. En effet, il ne respecte pas ses obligations légales et contractuelles.

De ce fait, le locataire peut intenter une action en justice afin d'obtenir le versement de **dommages-intérêts** par le bailleur.

A cette fin, il doit démontrer avoir subi un **préjudice** et établir le **lien de causalité** entre son préjudice et la **faute** du bailleur.

Attention : de telles actions en justice sont généralement longues et onéreuses. De ce fait, il est souvent préférable de rechercher un accord amiable avec le bailleur, si possible.

Quelles sont les sanctions pénales pour une absence de diagnostic énergétique ?

Tout d'abord, un bailleur (ou un vendeur) sollicitant les services d'un diagnostiqueur **non certifié** pour établir un DPE encourt une amende de 1 500€ (pouvant aller jusqu'à 3 000€ en situation de récidive) .

Les **professionnels de l'immobilier** encourtent une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€ en cas de diffusion d'une annonce de vente ou de location immobilière ne contenant pas l'information sur le classement de la performance énergétique du bien.

A noter : le notaire qui valide une vente sans DPE ou en ayant connaissance d'une information mensongère à ce propos engage sa responsabilité civile. L'acquéreur peut alors saisir le juge afin d'obtenir des dommages-intérêts et l'annulation de la vente.

FAQ

Est-ce que le DPE est obligatoire pour un contrat de bail?

Le diagnostic de performance énergétique doit être annexé au contrat de bail (d'habitation ou commercial) et de vente, dès lors que le bien dispose d'une installation de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Quel est le coût d'un DPE ?

Généralement, le prix d'un DPE varie entre 100 et 250€. Ce DPE est réalisé par un professionnel certifié. De plus, le paiement de la réalisation de ce DPE est à la charge du bailleur (ou du vendeur dans le cas d'une vente).

Quelle est la différence entre le DDT et le DPE ?

Le DDT est le dossier de diagnostic technique. Il comprend tous les diagnostics techniques et énergétiques obligatoires pour la vente ou la location d'un bien, dont le DPE. Le DPE est le diagnostic de performance énergétique. Il sert principalement à mesurer la quantité d'énergie et de gaz à effet de serre générée par un logement ou un local.