

Les diagnostics techniques d'un bail d'habitation ou commercial

Description

Les diagnostics dans un bail d'habitation sont nécessaires pour informer le locataire sur certains aspects du logement qu'il s'apprête à louer. Ils doivent être réalisés avant la mise en location et être présentés au locataire au moment de la signature du [contrat de bail](#) ou même avant lors des visites.

Obligations légales, locations concernées, coûts et durées de validité : tout savoir sur ces diagnostics dans cet article.

[Obtenir un devis gratuit pour vos diagnostics techniques](#)

Quels sont les diagnostics à fournir pour un bail d'habitation ?

L'[article 3-3 de la loi n°89-462](#) du 6 juillet 1989 liste le **contenu du dossier de diagnostics techniques** à fournir au locataire comme étant le suivant :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- Diagnostic amiante ;
- Etat de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
- Etat des risques et pollution ;
- Plan d'exposition au bruit des aéroports (si le logement est concerné).

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est un document qui évalue la performance énergétique d'un logement. Régité par l'[arrêté du 31 mars 2021](#), il est fourni au locataire afin de l'**informer sur la consommation d'énergie et l'impact environnemental** du bien qu'ils comptent louer.

Plus précisément, le DPE fournit des informations sur :

- La quantité d'énergie consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment, exprimée en kWh par mètre carré par an.

- Les émissions de gaz à effet de serre (CO2), également exprimées par unité de surface et par an.

La Loi Elan du 23 novembre 2018 à toutefois conféré une valeur juridique au document, qui est devenu **opposable aux bailleurs et aux tiers à partir du 1^{er} janvier 2021**.

Le DPE doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié, qui utilise un logiciel spécifiquement réglementé. Sa **durée de validité est de 10 ans**, et il est en principe aux frais du bailleur, qui peut le renouveler avant sa date de fin de validité, s'il a réalisé des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement concerné.

Attention : Délivrer sciemment des informations inexactes dans le DPE entraîne des sanctions sur le plan civil et pénal. Le locataire peut invoquer un dol sur le fondement de [l'article 1137 du Code civil](#) et obtenir la nullité du bail et une diminution du prix du loyer tandis que la DGCCRF peut infliger une amende pouvant aller jusqu'à 300 000 euros et une peine de deux ans de prison.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Les logements dont le **permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949** sont susceptibles de contenir des peintures au plomb. Aussi, pour ces logements, il est impératif de fournir un document attestant de la présence ou non de plomb, ainsi qu'une notice expliquant les effets du plomb sur la santé et informant des précautions à prendre.

Si le document atteste de l'absence de plomb, sa **durée de validité est illimitée**. En revanche, en présence de plomb dans le logement il n'est valable que 6 ans et devra être renouvelé régulièrement.

Bon à savoir : si le document atteste que les seuils réglementaires sont dépassés, alors le propriétaire du logement devra initier des travaux de remise aux normes.

Le diagnostic amiante

Les logements dont le **permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1997** doivent faire l'objet d'un diagnostic concernant la présence d'amiante. L'obligation est posée par les [articles R134-14 à R1334-29-9 du Code de la santé publique](#).

L'amiante étant dangereuse pour la santé, il est important de **prévenir les locataires de sa présence**

en établissant les diagnostics du bail d'habitation. Ce document est valable sans limitation dans le cas où aucune concentration d'amiante n'est retrouvée dans le logement.

En revanche, en présence d'amiante, le diagnostiqueur a pour **devoir de conseiller le bailleur sur les précautions à prendre** (désamiantage, mesures de conservation, analyse approfondie des risques, etc.). Il sera alors conseillé d'établir un nouveau diagnostic amiante avant la vente du logement ou la conclusion d'un nouveau bail, d'autant plus si vous avez effectué des travaux visant à diminuer la présence d'amiante.

L'état des installations intérieures de gaz et d'électricité

Conformément à la [loi alur sur la location meublée](#), les logements dont l'installation de gaz et/ou d'électricité **date de plus de 15 ans** doivent faire l'objet d'une vérification.

Des [diagnostics électriques](#) et concernant l'installation intérieure de gaz doivent donc être établis, et transmis au locataire.

Ces diagnostics du bail d'habitation permettent avant tout d'**éviter les risques exposant le locataire et ses biens**, au cas où l'une de ces installations ne serait plus aux normes et représenterait un potentiel danger. Ces études ne sont valables que 6 ans à compter de leur établissement par un diagnostiqueur assermenté.

Bon à savoir : ces diagnostics n'évaluent que les équipements qui alimentent les parties privatives et les dépendances à disposition du locataire.

L'état des risques et pollutions

Ce document est établi en vue d'**inventorier les potentiels risques** sanitaires, naturels et nucléaires dans la zone géographique du logement loué.

Ce diagnostic doit être [annexé au bail d'habitation](#) si la zone géographique répond à l'une des conditions suivantes :

- Territoire visé par un plan de prévention des risques technologiques (dangers liés à des activités industrielles, nucléaires ou chimiques) ou des risques naturels prévisibles (crues, mouvements de terrain, avalanches, tempêtes, orages, etc.) ;
- Secteur à potentiel radon ;
- Zones de sismicité telles que listées à l'[article D563-8-1 du Code de l'environnement](#).

Il doit être réalisé **dans les 6 mois précédent la signature du bail** pour être valable.

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes

Si le logement est **situé dans une zone de bruit liée au trafic aérien**, le bailleur devra annexer au bail le plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Si auparavant ce diagnostic n'était pas obligatoire dans le cadre d'un bail d'habitation, elle l'est devenue **depuis le 1^{er} juin 2020**, toujours dans le but d'informer au mieux le locataire sur les particularités de la zone géographique dans laquelle il compte s'installer.

Quelles sont les locations concernées ?

Le dossier de diagnostics techniques doit être **fourni pour toute location** :

- [Contrat de location meublée](#) ;
- [Contrat de location vide](#) ;
- [Baux saisonniers](#), etc.

Toutefois, **certains des diagnostics ne sont pas obligatoires**, et dépendent de la localisation et des particularités du logement loué.

C'est notamment le cas des diagnostics amiante, plomb, radon, de l'état des risques et pollutions ainsi que de l'état des installations de gaz et d'électricité, comme expliqué ci-dessus. En effet, les **logements plus anciens nécessitent plus de documentation** que les logements récents, car ces derniers respectent en principe les nouvelles normes législatives.

Zoom : afin de conclure sereinement votre nouveau bail d'habitation, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de contrat de location](#), entièrement personnalisable et conforme à la réglementation en vigueur.

A qui s'adresser pour obtenir les diagnostics obligatoires d'un logement ?

Les diagnostics pour un bail d'habitation, un compromis de vente ou dans tout autre cas doivent impérativement être établis par un **diagnostiqueur immobilier professionnel**, habilité et certifié. Pour trouver un diagnostiqueur près de chez vous, il est possible de vous rendre sur la [plateforme dédiée du gouvernement](#).

Bon à savoir : concernant l'état des risques et pollutions, l'intervention d'un diagnostiqueur n'est pas nécessaire. Il suffit de remplir le formulaire dédié sur le site du service public à l'aide des informations délivrées par la préfecture.

Combien coûte l'établissement des diagnostics dans le cadre d'un bail d'habitation ?

Le coût total pour la réalisation des diagnostics du bail d'habitation **n'est pas réglementé**, et varie selon deux critères :

- La surface totale du logement ;
- Son ancienneté.

En effet, les logements anciens sont soumis à des **règles plus strictes** et doivent faire l'objet d'un plus grand nombre de diagnostics. De même, plus le logement est grand et plus le diagnostiqueur vous facturera un montant élevé, reflétant le temps passé à analyser les lieux.

Généralement, il faut compter **plusieurs centaines d'euros pour réaliser l'ensemble des diagnostics** imposés dans un bail d'habitation.

Afin de connaître les tarifs pratiqués, il est vivement recommandé de **faire établir des devis chez différents diagnostiqueurs**, en vous assurant qu'ils sont habilités à réaliser les diagnostics.

Faire réaliser tous les diagnostics par un même organisme permet généralement d'en amoindrir le coût car des **"packs" de diagnostics** sont souvent proposés par les professionnels de l'immobilier et parfois même avec des rabais supplémentaires.

Bon à savoir : les frais engendrés par les diagnostics sont déductibles des revenus

locatifs si vous avez opté pour le régime normal d'imposition. Dès lors, dans votre déclaration, il faudra enlever au montant des loyers le prix de ces diagnostics afin de réduire la base d'imposition. Pour illustration, si vous avez obtenu 4000 euros de loyers dans l'année et que les frais du DDT étaient de 400 euros, vous n'allez déclarer que 3600 euros.

Quelle est la durée de validité des diagnostics d'un bail d'habitation ?

Voici un tableau résumant la **durée de validité des différents diagnostics immobiliers** pour un bail d'habitation en France :

Diagnostic	Durée de validité
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10 ans
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	6 ans
État des risques et pollutions (ERP)	Illimité si le résultat est négatif
Diagnostic électricité	6 mois
Diagnostic gaz	6 ans
Diagnostic assainissement non collectif	6 ans
Diagnostic amiante (si le bâtiment a été construit avant juillet 1997)	3 ans
Diagnostic sur le bruit aérien	Illimitée, sauf si présence d'amiante détectée
Diagnostic de surface habitable	6 ans
	Illimitée

Ces durées de validité sont importantes à connaître pour s'assurer que les diagnostics fournis au locataire sont toujours en cours de validité et **conformes à la réglementation en vigueur**.

Bon à savoir : Si de l'amiante est trouvé, un contrôle périodique peut être nécessaire selon les recommandations du diagnostiqueur, et des mesures supplémentaires, telles que des travaux de désamiantage ou des mesures de confinement, pourraient devoir être mises en place.

Quelles sont les conséquences de l'absence de

diagnostics ?

Un [bail fourni sans diagnostics techniques](#) emporte des conséquences non négligeables pour le bailleur.

En effet, le non-respect de la fourniture de ces diagnostics peut entraîner des sanctions pour le propriétaire, notamment la possibilité pour le locataire de **demander une diminution du loyer ou des dommages et intérêts** en cas de préjudice. Dans certains cas extrêmes, le locataire pourra même demander l'annulation du contrat de bail.

Dans tous les cas, **le bailleur engage sa responsabilité civile, voire pénale**, si les diagnostics sont absents ou comportent des erreurs.

FAQ

Qui réalise les diagnostics immobiliers ?

En France, les diagnostics immobiliers doivent être réalisés par des diagnostiqueurs professionnels qui sont certifiés et accrédités. Ces professionnels doivent suivre une formation spécifique et obtenir une certification délivrée par un organisme accrédité.

Qui doit payer les diagnostics dans le cas d'un bail d'habitation ?

Dans le cadre d'un bail d'habitation, c'est généralement le propriétaire du logement qui doit payer les diagnostics immobiliers.

Faut-il refaire les diagnostics à chaque changement de locataire ?

Cela dépend de la durée de validité des diagnostics. Certains comme doivent être mis à jour pour chaque nouveau bail car leur validité est courte. D'autres, comme celui concernant le plomb, ont une durée de validité illimitée dès lors qu'ils sont négatifs.