

## Sommaire

1. [Les diagnostics immobiliers obligatoires en location](#)
2. [Location : l'état des risques naturels, miniers et technologiques \(ERNMT\)](#)
3. [Location : le diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#)
4. [Location : la surface habitable](#)
5. [Location : le constat de risque d'exposition au plomb \(CREP\)](#)
6. [Location : le diagnostic amiante](#)
7. [Location : le diagnostic électricité](#)
8. [Location : le diagnostic gaz](#)

# Les diagnostics immobiliers obligatoires en location

Pour louer un logement vide ou meublé, le propriétaire-bailleur doit au moins annexer au bail deux diagnostics : l'état des risques (ERNMT) et la performance énergétique (DPE). S'ajoutent ensuite le diagnostic plomb (CREP) pour un logement construit avant 1949 et les diagnostics électricité et gaz si l'installation a plus de 15 ans ainsi que le diagnostic amiante (DAPP) pour un appartement construit avant 1997. Par ailleurs, certaines informations doivent être fournies au locataire, comme la surface habitable. Explications.

Si les ventes immobilières sont depuis longtemps concernées par les diagnostics, les locations d'habitation le sont aujourd'hui également. A ce jour, jusqu'à cinq diagnostics sont à remettre au locataire lors de la signature du contrat. Au-delà de ces diagnostics, certaines informations doivent être communiquées au locataire au stade de la conclusion du contrat.

**Le respect de ces obligations, puisqu'il s'agit bien d'obligations, permet de louer sereinement et d'éviter d'inutiles litiges avec le locataire.**

Voici les règles aujourd'hui en vigueur, après les modifications des lois dites « Alur » de mars 2014 et « Macron » d'août 2015.

## Les diagnostics obligatoires en location en [location vide](#) et meublée

**Dès lors qu'il s'agit d'une location d'habitation (vide ou meublée, à usage de résidence principale ou secondaire, de longue ou courte durée), tout propriétaire-bailleur doit remettre à son locataire des diagnostics immobiliers lors de la signature du contrat de bail.** Le but est de mieux renseigner le locataire et d'éclairer ainsi son consentement. Les diagnostics sont regroupés au sein du dossier de diagnostic technique (DDT) qui comprend :

- l'[état des risques naturels, miniers et technologiques \(ERNMT\)](#) qui indique si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs risques ;
- le [diagnostic de performance énergétique \(DPE\)](#) qui renseigne sur le degré d'isolation thermique du logement et sur les charges prévisionnelles de chauffage ;
- le [constat des risques d'exposition au plomb \(CREP\)](#) qui indique si les revêtements du logement contiennent ou non du plomb ;

- l'état de l'installation intérieure d'[électricité](#) et de [gaz](#) qui évalue les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Ces deux nouveaux diagnostics sont **obligatoires, pour les baux signés depuis le 1er juillet 2017** pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 et pour les baux signés à compter du 1er juillet 2018 pour tous les autres logements. De manière générale, pour louer valablement, les installations de gaz et d'électricité ne doivent pas être dangereuses et doivent assurer la sécurité des occupants.

**Les diagnostics doivent être remis au locataire au moment de la signature du bail : ils doivent donc être réalisés en amont, idéalement avant même le passage de l'annonce.** S'ils n'ont pu être fournis lors de la conclusion du bail, il est recommandé de les adresser au locataire dans les jours qui suivent.

Les diagnostics sont à fournir lors de la signature du bail d'origine. En revanche, les diagnostics ne sont pas à fournir lors d'une simple tacite reconduction. Cela signifie que tous les trois ans (en location vide) ou tous les ans (en location meublée), les diagnostics ne doivent en aucun cas être remis de nouveau au locataire.

Par ailleurs, **depuis le 1er janvier 2011, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de location.** Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce.

**Le diagnostic de performance énergétique ainsi que le constat des risques d'exposition au plomb sont obligatoirement réalisés par un diagnostiqueur certifié.** Ce dernier peut également réaliser l'état des risques naturels et technologiques.

Contrairement aux trois autres diagnostics, le [diagnostic amiante](#), qui indique la présence ou l'absence d'amiante (dans les flocages, calorifugeages, faux plafonds, canalisations, murs, cloisons, etc.) n'est pas à annexer au contrat de location. Toutefois, il doit être tenu à disposition du locataire, sur simple demande, sauf pour la location d'une maison individuelle d'habitation. **La réalisation du diagnostic amiante est donc, en pratique, impérative.**

Pour faire réaliser l'ensemble des diagnostics immobiliers obligatoires, vous pouvez [faire une demande de devis](#) auprès de notre partenaire AlloDiagnostic ou les contacter au **09.70.69.08.87**. Vous pouvez également [commander en ligne](#).

Par ailleurs, au-delà des diagnostics, le logement loué doit impérativement être décent ainsi qu'en bon état d'usage et de réparation.

Le coût des diagnostic est déductible des revenus locatifs (lorsque le propriétaire-bailleur opte pour le régime réel d'imposition).

## **Les informations obligatoires en location vide et meublée**

Lorsque le logement est loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire, le **propriétaire-bailleur doit, en plus de la fourniture des diagnostics immobiliers proprement dits, informer le locataire sur deux voire trois points :**

- la [surface habitable du logement](#);

- les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- l'éventuel versement dû par le locataire d'une contribution au partage de l'économie de charges.

## **La surface habitable « loi Boutin »**

**Tout contrat de location vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire doit indiquer la [surface habitable](#) du logement** (on parle parfois de surface « loi Boutin »).

Aucun justificatif n'est à fournir au locataire : il suffit d'indiquer la surface en mètres carrés dans le contrat de bail (sur la deuxième page de [nos modèles de contrat de bail](#)).

La notion de surface habitable est très proche de la notion de surface « [loi Carrez](#) » (pour voir les différences : [notre tableau](#)).

La mention de la surface habitable doit être prise très au sérieux ; en cas d'erreur de plus de 5 %, le locataire peut demander à tout moment une diminution du loyer !

## **L'accès aux technologies de l'information et de la communication**

Tout contrat de location vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire doit indiquer les modalités de réception de la télévision, de raccordement internet, etc ; il s'agit donc d'énumérer tous les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication du logement (prise TV, câble, fibre, parabole, prise téléphonique, etc.). Aucun justificatif n'est à fournir au locataire.

## **La contribution aux économies d'énergie**

Depuis le 26 novembre 2009, en location vide uniquement, propriétaires et locataire peuvent se mettre d'accord pour [partager le coût des travaux d'économie d'énergie](#). Dans un premier temps, le propriétaire supporte directement l'intégralité du coût des travaux, mais reçoit du locataire, une fois les travaux réalisés, une contrepartie financière : la contribution au partage de l'économie de charges.

Le versement mensuel de cette contribution, en sus du loyer et des charges, est limité à quinze ans. En conséquence, lors d'un changement de locataire pendant la période de versement (hypothèse probable compte tenu de la durée du versement), le propriétaire doit informer le nouveau locataire qu'il devra verser cette contribution.

Compte tenu de son exceptionnelle complexité, ce partage n'a quasiment jamais été mis en place ; les bailleurs ne sont donc pas concernés par cette information dans leur immense majorité.

## **Des informations complémentaires dans certaines circonstances**

Pour que non seulement le locataire soit pleinement informé mais aussi que le propriétaire puisse louer en toute sécurité, il est conseillé d'indiquer dans la clause particulière du contrat ou sur papier libre annexé au bail, bien évidemment uniquement si le logement est concerné :

- lorsque le logement loué dispose d'une installation de récupération des eaux de pluie, les modalités de fonctionnement de ces équipements (notamment si le dispositif permet un usage intérieur des eaux récupérées) ;
- lorsque le logement loué dispose d'une piscine privée enterrée (ou semi-enterrée) non close, si celle-ci est pourvue d'un dispositif de sécurité réglementaire (rappelons que cette sécurisation est obligatoire depuis le 1er janvier 2006) ;
- lorsque le logement loué se situe dans un plan d'exposition au bruit ou PEB (les PEB sont instaurés à proximité des aérodrômes), la zone de bruit dans laquelle il se situe.

Ces informations sont à communiquer, que le logement soit loué vide ou meublé.

## **Les diagnostics pour les autres locations**

Pour les locations autres que d'habitation (baux professionnels et commerciaux, location de garage ou de terrain) :

- l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) doit toujours être annexé au bail lors de sa signature ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) doit toujours être annexé au bail lors de sa signature, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural, d'une location saisonnière ou, bien évidemment, d'un bien non bâti (terrain). Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2011, l'étiquette énergie doit être mentionnée dans l'annonce de location ;
- le diagnostic amiante doit être réalisé (sauf pour les terrains) puisqu'il doit être tenu à disposition du locataire, sur simple.

## **Location : l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)**

L'état des risques naturels miniers et technologiques (ERNMT) a été instauré dans un but d'information préventive. L'idée est que le locataire « *informé sur les phénomènes passés ou prévisibles, leurs conséquences et les mesures pour s'en protéger et en réduire les dommages, sera ainsi moins vulnérable* » (source : [www.prim.net](http://www.prim.net)). Un risque clairement identifié est mieux appréhendé et finalement moins inquiétant.

En plus du diagnostic proprement dit, le propriétaire doit aussi indiquer si le logement a antérieurement subi des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

### **L'état des risques naturels, miniers et technologiques**

#### **Le contenu de l'état des risques naturels, miniers et technologiques**

L'état des risques naturels, miniers et technologiques indique :

- le ou les risques naturels (inondation, avalanche, séisme, feux de forêt, crue torrentielle, cyclone, volcan, etc.) et/ou miniers et/ou technologiques (présence d'une usine dangereuse) existant sur la commune ;
- si le logement lui-même se trouve dans un ou plusieurs périmètres à risques. Pour cela, chaque risque doit être matérialisé par une carte géographique sur laquelle est situé le bien ;
- si le logement est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des plans de prévention de risques naturels, miniers et technologiques et, le cas échéant, si les travaux prescrits ont été réalisés.

Lorsqu'il n'existe aucun risque sur la commune, il suffit de joindre au contrat l'arrêté préfectoral listant les communes concernées par les risques (le fait que la commune n'apparaisse pas dans l'arrêté signifie qu'elle n'est touchée par aucun risque).

## Comment obtenir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

L'état des risques naturels, miniers et technologiques peut être réalisé :

- par le propriétaire-bailleur lui-même ;
- par un diagnostiqueur certifié.

### *Réaliser l'état des risques soi-même*

Le propriétaire doit tout d'abord se renseigner auprès de sa commune pour savoir s'il est concerné. Si c'est le cas, un dossier communal est mis à sa disposition en mairie, sous-préfecture ou préfecture afin qu'il puisse le consulter et surtout établir, à partir des informations contenues dans ce dossier, l'état des risques. **L'ensemble des documents nécessaires à l'établissement du diagnostic est également disponible sur Internet** ; le site à consulter est celui de la préfecture concernée. Pour trouver la page d'information de votre préfecture, vous pouvez consulter le site [www.prim.net](http://www.prim.net).

### *Faire réaliser l'état des risques par un professionnel*

**Il suffit de contacter un diagnostiqueur certifié qui peut réaliser le diagnostic dans un bref délai.** Cela vous fait gagner du temps et vous dispense de vous déplacer en mairie ou de faire une recherche parfois fastidieuse sur le site Internet de la préfecture du lieu du logement. Enfin, en cas d'erreur dans le diagnostic et de conflit avec le locataire, le diagnostiqueur dispose d'une assurance qui vous permet d'être indemnisé.

Notre partenaire peut réaliser l'état des risques naturels, miniers et technologiques : [faire une demande de devis](#) ou [commander en ligne](#). Vous pouvez également les contacter au **09.70.69.08.87**.

Le coût de l'ERNMT est déductible des revenus locatifs (lorsque le propriétaire-bailleur opte pour le régime réel d'imposition).

## Quand fournir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

**L'état des risques doit être fourni au nouveau locataire lors de la mise en location, c'est-à-dire lors de la signature du contrat.** En revanche, le diagnostic n'a pas à être mis à jour en cours de bail, ni fourni à nouveau en cas de tacite reconduction.

Lors de la signature du bail, **l'état des risques doit dater de moins de six mois.**

## **Les sanctions prévues**

**Le fait de ne pas remettre l'état des risques ou d'en fournir un au contenu erroné est sanctionné par la loi.** Le locataire peut dans cette hypothèse :

- demander la résiliation du bail, ce qui ne présente aucun véritable intérêt pour lui ;
- demander une diminution du loyer, ce qui constitue une menace sérieuse pour le propriétaire.

Bien évidemment, cette diminution du loyer n'est pas automatique et le locataire doit prouver que la valeur du logement est inférieure au loyer fixé compte tenu des risques qui n'ont pas été, volontairement ou non, révélés.

Toutefois, **compte tenu du risque potentiel, l'état des risques doit toujours être établi sérieusement et remis au locataire.**

## **L'information quant aux sinistres passés**

En complément de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, le propriétaire doit informer le locataire si l'immeuble loué a subi un sinistre lié à une catastrophe naturelle ou technologique qui a donné lieu au versement d'une indemnité.

Cette information peut se faire dans une clause du bail ou sur papier libre annexé au contrat de location.

Il s'agit ici d'évoquer des catastrophes naturelles ou technologiques. Des sinistres « classiques » tels que l'incendie ou le dégât des eaux n'ont donc pas à être signalés !

## **Location : le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

A l'heure de l'urgence écologique et énergétique, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a pour but de sensibiliser propriétaires et locataire quant à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre occasionnées par le logement.

Le diagnostic mentionne également des recommandations d'amélioration énergétique, non obligatoires à ce jour.

## **Les locations concernées**

Dès lors que le local dispose d'installations de chauffage et/ou de production d'eau chaude sanitaire, le diagnostic de performance énergétique doit être joint au contrat de location lors de sa signature à des fins d'information.

En conséquence, le DPE s'impose :

- pour les **baux d'habitation vides ou meublés** (y compris les logements de fonction) ;

- pour les **baux d'activité** (baux professionnels, commerciaux, précaires, etc).

En revanche, le DPE n'a pas à être fourni s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou d'un contrat de location saisonnière.

## **Le contenu du diagnostic de performance énergétique**

**Le diagnostic de performance énergétique indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation normale du logement. Le locataire peut ainsi identifier ses consommations futures, ce qui est bien utile pour déterminer son budget logement !** La lecture du DPE est facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation, pour les logements, d'un étiquetage de « A » à « G » et du vert au rouge (on parle aussi de "[classe énergie](#)"). La lettre « A » indique que le logement atteint un excellent niveau de performances énergétiques ; à l'inverse, la lettre « G » signifie que le logement est doté d'une mauvaise isolation thermique.

Pour les locaux d'activité, l'étiquette énergie va de « A » à « J » et du vert au noir.

Depuis le 1er avril 2013, le diagnostic de performance énergétique est fiabilisé. Il est non seulement plus précis dans son contenu (la méthode de calcul est améliorée) mais aussi plus détaillé dans sa présentation pour une meilleure compréhension des locataires et des propriétaires bailleurs.

Une fois le diagnostic effectué, le technicien émet des préconisations d'amélioration permettant aux propriétaires et locataires de repérer les travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie. Ces recommandations sont à ce jour purement incitatives et les travaux ne sont jamais obligatoires dès lors que le logement est décent. Pour en savoir plus sur cette question, lire notre dossier : [Qu'est-ce qu'un logement décent ?](#)

Toutefois, ont été créées de [nombreuses aides pour les propriétaires bailleurs](#) (crédit d'impôt vert, éco-prêt à taux 0 %) afin qu'ils rendent progressivement leurs logements « écologiquement vertueux ».

## **Comment obtenir le diagnostic de performance énergétique ?**

Le diagnostic de performance énergétique ne peut être réalisé que par un diagnostiqueur certifié ; aucun autre professionnel, même disposant des compétences requises (un architecte par exemple), ne peut réaliser valablement le diagnostic de performance énergétique.

Pour faire réaliser le diagnostic de performance énergétique, vous pouvez [faire une demande de devis](#) auprès de notre partenaire AlloDiagnostic ou [commander en ligne](#). Vous pouvez également les contacter au **09.70.69.08.87**.

Le coût du DPE est déductible des revenus locatifs (lorsque le propriétaire-bailleur opte pour le régime réel d'imposition).

## **Quand fournir le diagnostic de performance énergétique ?**

Le diagnostic de performance énergétique doit être fourni au nouveau locataire lors de la mise en location, c'est-à-dire lors de la signature du contrat. En revanche, le diagnostic n'a pas à être mis à jour en cours de bail, ni fourni à nouveau en cas de tacite reconduction.

Par ailleurs, **depuis le 14 juillet 2010**, le propriétaire bailleur doit obligatoirement tenir à disposition de tous les candidats locataires le diagnostic de performance énergétique. **Le DPE doit donc toujours avoir été réalisé avant d'organiser les visites du bien.**

**Depuis le 1er janvier 2011, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans l'annonce de location. Le DPE doit donc être réalisé dès le passage de l'annonce.**

Lors de la signature du bail, **le diagnostic de performance énergétique doit dater de moins de dix ans.**

Enfin, le DPE ne s'impose que pour les logements situés en France métropolitaine (en effet les logements situés outre-mer ne sont pas concernés à ce jour).

## Les sanctions

**Aucune sanction spécifique n'est fixée par la loi** en cas d'absence de diagnostic de performance énergétique ou de remise d'un diagnostic erroné. **Toutefois, il s'agit bien d'une obligation !** Pour louer en toute sécurité et entretenir de bons rapports avec son locataire, il est donc toujours fortement recommandé de remettre ce diagnostic.

Par ailleurs, **le locataire ne peut pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire-bailleur des informations contenues dans ce diagnostic qui n'a qu'une valeur informative.**

## Location : la surface habitable

Du fait des lois dites « Alur » de mars 2014 et « Macron » d'août 2015, **tout nouveau contrat de location vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire doit mentionner la surface habitable du logement.** Une erreur de mesurage de plus de 5 % peut entraîner une baisse de loyer.

### Seule la surface habitable doit être indiquée

La superficie qui doit être inscrite dans chaque contrat de location d'habitation vide ou meublé est **la superficie habitable telle que définie à [l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation](#)**. On parle parfois de surface « loi Boutin » car cette obligation est issue de la loi dite Boutin du 25 mars 2009.

En pratique, il s'agit de la surface de plancher dont on déduit, notamment, les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres ainsi que les parties du logement d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. La définition de la surface habitable loi Boutin est donc très proche de celle de la surface « [loi Carrez](#) » utilisée pour les ventes de biens en copropriété. Si vous disposez d'un tel métrage, vous pouvez l'utiliser mais avec précaution : ce ne sont pas exactement les mêmes règles de calcul et les résultats peuvent donc être différents (seule diffère la prise en compte des éventuels

surfaces annexes). Pour en savoir plus sur ces différences, consultez [notre tableau sur la prise en compte des pièces annexes](#).

Pour faire réaliser le diagnostic surface habitable loi Boutin, vous pouvez [faire une demande de devis](#) auprès de notre partenaire AlloDiagnostics ou les contacter au **09.70.69.08.87**. Vous pouvez également [commander en ligne](#).

## **Une erreur de superficie peut entraîner une baisse du loyer**

Si la loi permet de mesurer soi-même son logement, il est fortement recommandé de recourir aux services d'un diagnostiqueur. En effet, **lorsque la surface habitable réel du logement est inférieure de plus de 5 % à celle mentionnée dans le contrat de location, le propriétaire-bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté !** Et cette demande du locataire peut intervenir à tout moment, même plusieurs années après son entrée dans les lieux. Le plus prudent est donc de demander l'attestation de superficie en même temps que [les autres diagnostics obligatoires](#).

Aucun justificatif n'est à fournir au locataire : il suffit d'indiquer la surface en mètres carrés dans le contrat de bail (sur la deuxième page de [nos modèles de contrat de bail](#)).

## **Location : le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)**

Dans un souci de santé publique, et plus précisément pour lutter contre le saturnisme (intoxication grave liée au plomb se trouvant dans des peintures anciennes), tout propriétaire-bailleur doit remettre à son locataire un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par un diagnostiqueur certifié.

**Le diagnostic plomb ne concerne que les logements construits avant le 1er janvier 1949.**

### **Le contenu du constat de risque d'exposition au plomb**

**Le constat de risque d'exposition au plomb indique la mesure de la concentration en plomb des revêtements du logement (peintures et tapisseries) et son état de conservation ; il porte exclusivement sur les parties privatives du logement, y compris les revêtements extérieurs (les volets par exemple).**

Les canalisations en plomb ne sont pas concernées par ce diagnostic.

### **Comment obtenir le constat de risque d'exposition au plomb ?**

Le constat de risque d'exposition au plomb ne peut être réalisé que par un diagnostiqueur certifié ; aucun autre professionnel, même disposant des compétences requises (un maître d'œuvre par exemple), ne peut réaliser valablement le constat de risque d'exposition au plomb.

Pour faire réaliser le constat de risque d'exposition au plomb, vous pouvez [faire une demande de devis](#) auprès de notre partenaire AlloDiagnostics ou les contacter au **09.70.69.08.87**. Vous pouvez également [commander en ligne](#).

Le coût du CREP est déductible des revenus locatifs (lorsque le propriétaire bailleur opte pour le régime réel d'imposition).

## **Quand fournir le constat de risque d'exposition au plomb ?**

**Le constat de risque d'exposition au plomb doit être fourni au nouveau locataire lors de la mise en location, c'est-à-dire lors de la signature du contrat.** En revanche, le diagnostic n'a pas à être mis à jour en cours de bail, ni fourni à nouveau en cas de tacite reconduction.

**Lors de la signature du bail, le constat de risque d'exposition au plomb doit dater de moins de six ans.** Toutefois, si le constat fait apparaître l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures aux seuils légaux, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat : il suffit de joindre le constat initial à chaque contrat de location.

**Le constat de risque d'exposition au plomb ne s'impose que pour les logements construits avant le 1er janvier 1949.**

## **Les conséquences d'un diagnostic « positif »**

**La loi impose non seulement le repérage du plomb, mais aussi le confinement de ce matériau.**

En conséquence, si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils légaux, le propriétaire-bailleur doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Ces travaux doivent être réalisés avant la mise en location du logement.

Pour savoir si des travaux sont nécessaires, ce qui n'est pas le plus fréquent, il est important pour le propriétaire de dialoguer avec le diagnostiqueur pour déterminer la situation de son logement et les éventuelles mesures à prendre.

Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection.

## **Les sanctions**

**Le fait de faire effectuer le diagnostic plomb est particulièrement capital. En effet, la responsabilité civile (non respect de l'obligation de délivrer un logement décent) mais aussi pénale du propriétaire-bailleur peut être engagée.**

En effet, constituent un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence, susceptible d'engager la responsabilité pénale du propriétaire :

- l'absence de fourniture au locataire du constat de risque d'exposition au plomb lors de la signature du contrat de bail ;
- la non-réalisation par le propriétaire-bailleur de travaux de confinement avant la mise en location du logement lorsque ceux-ci sont nécessaires.

## Location : le diagnostic amiante

Contrairement aux autres diagnostics, le diagnostic amiante, intitulé « *dossier amiante partie privative (DAPP)*, » ne doit pas être annexé au contrat de location. Toutefois :

- la loi oblige, depuis de nombreuses années, tout propriétaire d'un logement dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997 à effectuer le diagnostic amiante. A ce jour, tous les logements concernés devraient en principe avoir déjà été diagnostiqués ;
- depuis le 1er avril 2013, **la loi oblige tout propriétaire bailleur à tenir à disposition du locataire, sur simple demande, le diagnostic amiante**. Le contrat de location rappelle maintenant cette obligation.

La loi dite « Alur » de mars 2014 prévoit qu'une copie de l'état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante soit annexée au contrat de location lors de sa signature ; cette nouvelle obligation n'est toutefois pas entrée en vigueur à ce jour (ce devait être le cas au 2ème trimestre 2016 selon [le point d'étape fait par la ministre en charge du logement](#) le 23 mars 2016).

## Quels sont les biens immobiliers concernés par le diagnostic amiante ?

Tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont concernés, quel que soit leur usage (habitation, commerce). Une seule exception : les maisons individuelles d'habitation.

## Quelle est la durée de validité du diagnostic amiante ?

Le diagnostic amiante a une durée de validité illimitée s'il constate l'absence d'amiante. Lorsqu'il indique la présence d'amiante, le propriétaire bailleur doit :

- faire effectuer les éventuels travaux imposés (mesures d'empoussièrement, confinement ou retrait de l'amiante). Le diagnostic les mentionne ;
- veiller périodiquement (au moins tous les trois ans) à faire contrôler l'état de conservation des matériaux friables mais aussi non friables contenant de l'amiante.

Pour comprendre la portée du diagnostic amiante et les obligations qui en découlent, il est toujours recommandé de dialoguer avec le diagnostiqueur qui vous apportera toute les réponses nécessaires.

## Comment obtenir le diagnostic amiante ?

Le diagnostic amiante ne peut être réalisé que par un diagnostiqueur certifié.

Sachez que pour le diagnostic amiante, vous pouvez [faire une demande de devis](#) auprès de notre partenaire AlloDiagnostics ou les contacter au **09.70.69.08.87**. Vous pouvez également [commander en ligne](#).

Le coût du diagnostic amiante est déductible des revenus locatifs ([revenus fonciers](#), bénéfices industriels et commerciaux) dans le cadre du régime réel.

## Location : le diagnostic électricité

Dans un souci de sécurité, un diagnostic électricité doit être réalisé et joint aux contrats de location nue et meublée à usage de résidence principale. Cette obligation entre en vigueur en deux temps, depuis le 1er juillet 2017.

Nouveau diagnostic créé par la loi dite « Alur » de mars 2014, le diagnostic électricité a pour but d'assurer la sécurité des locataires et occupants mais aussi des biens. Il doit être annexé au bail dès lors que le logement loué nu ou meublé comporte une installation d'électricité de plus de quinze ans.

### Un diagnostic électricité pour les installations de plus de quinze ans

**Lorsqu'un logement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire dispose d'une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, celle-ci doit faire l'objet d'un diagnostic appelé « état de l'installation intérieure d'électricité ».**

L'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé, par un diagnostiqueur, dans les parties privatives du logement et de ses dépendances. Le diagnostic relève l'existence et décrit, au regard des exigences de sécurité, les caractéristiques :

- 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.

L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie également :

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

En pratique il s'agit exactement du même diagnostic que celui qui existe déjà pour les ventes immobilières.

## **Un diagnostic électricité pour les baux signés depuis le 1er juillet 2017**

Le diagnostic électricité entre en vigueur en deux temps :

- pour les **logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975**, l'état de l'installation intérieure d'électricité doit être annexé aux **contrats de location signés depuis le 1er juillet 2017** ;
- pour les **autres logements**, le diagnostic électricité s'imposera pour les baux signés à compter du **1er janvier 2018**.

Le diagnostic a une durée de validité de six ans.

Dans l'hypothèse où le diagnostic électricité n'est pas obligatoire, notez que le logement loué doit obligatoirement être décent, ce qui implique que « *les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement* ». Par ailleurs, le réseau électrique doit permettre « *l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne* ».

Source : [Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016](#) relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

## **Location : le diagnostic gaz**

Dans un souci de sécurité, un diagnostic gaz doit être réalisé et annexé aux contrats de location nue et meublée à usage de résidence principale. Cette obligation entre en vigueur progressivement, depuis le 1er juillet 2017.

Nouveauté issue de la loi dite « Alur » de mars 2014, le diagnostic gaz a pour objet d'assurer la sécurité des locataires et occupants mais aussi des biens. Il doit être annexé au bail dès lors que le logement loué nu ou meublé comporte une installation de gaz de plus de quinze ans.

## **Un diagnostic gaz pour les installations de plus de quinze ans**

**Dès lors qu'un logement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire dispose d'une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans, celle-ci doit faire l'objet d'un diagnostic appelé « état de l'installation intérieure de gaz ».**

L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé, par un diagnostiqueur, dans les parties privatives du logement et de ses dépendances. Ce diagnostic décrit, au regard des exigences de sécurité :

- l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre 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.

En pratique il s'agit exactement du même diagnostic que celui qui existe déjà pour les ventes immobilières.

Le diagnostic est réalisé sans démontage d'éléments des installations.

## **Un diagnostic gaz pour les baux signés depuis le 1er juillet 2017**

Le diagnostic gaz entre en vigueur en deux étapes :

- pour les **logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975**, l'état de l'installation intérieure de gaz doit être annexé aux **contrats de location signés depuis le 1er juillet 2017** ;
- pour les **autres logements**, le diagnostic gaz s'imposera pour les baux signés à compter du **1er janvier 2018**.

Le diagnostic a une durée de validité de six ans.

Dans l'hypothèse où le diagnostic gaz n'est pas obligatoire, notez que le logement loué doit obligatoirement être décent, ce qui implique que « *les réseau et branchements de gaz sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement* ».

Source : [Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016](#) relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location