

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

Description

Les diagnostics obligatoires du bail d'habitation sont relativement nombreux : que vous vous apprêtiez à conclure un [contrat de location vide](#), un [contrat de location meublée](#) ou encore de [bail saisonnier](#), il est nécessaire de fournir un dossier particulier qui comprend tous les documents relatifs aux diagnostics. Dès la signature du bail, **le dossier de diagnostics techniques (DDT)** doit être prêt et présenté dans les [annexes au bail de location](#). En cas de [bail sans diagnostics techniques](#), le bailleur peut s'exposer à l'annulation du contrat ainsi qu'à diverses poursuites au civil et au pénal.

À noter : depuis le 1er juillet 2017, **la loi Alur** a imposé une nouvelle réglementation : sous certaines conditions le bailleur doit réaliser deux expertises supplémentaires, l'une concerne les **installations de gaz** tandis que l'autre concerne les **installations électriques**.

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

Le dossier de diagnostic technique de location : ce que dit la loi

Le dossier de diagnostics techniques (DDT) de location doit être annexé au contrat de bail et donc prêt lors de la signature. Cette obligation légale constitue une action de **lutte contre le mal-logement** et **une sécurité juridique** pour le locataire.

Ce dossier comporte un nombre important de documents listés à [l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#) :

- **Le diagnostic de performance énergétique ou DPE** (articles L.134-1 et R.134-1 suivants du Code de construction et de l'habitation) ;
- **Le contrat de risques d'exposition au plomb** (articles L.1334-9 et R.1334-10 à R.1334-12 du Code de santé publique) ;

- **Le diagnostic amiante** (articles R.1334-14 du Code de santé publique) ;
- **L'état des risques et pollutions** (articles L.125-5 et R.125-24 du Code de l'environnement) ;
- **L'état de l'installation intérieure d'électricité** (articles L.134-7 et R.134-10 à 134-13 du Code de construction et de l'habitation) ;
- **L'état de l'installation intérieure de gaz** (articles L134-6 et R.134-6 à R.134-3 du Code de construction et de l'habitation).

Quelles locations sont concernées par ces diagnostics ?

Le DDT est obligatoire qu'il s'agisse d'une location vide ou d'une location meublée. En fonction de la situation géographique et de la date de construction du logement, le dossier sera plus ou moins fourni. De manière générale, plus le logement est ancien, plus les documents du dossier seront nombreux.

Cependant, les autres pièces à fournir à côté du dossier (liste du mobilier, assurance, etc) peuvent différer selon qu'il s'agit d'une **location vide** ou **meublée**. On peut également rajouter que lorsque c'est un **bail commercial** qui est signé, les diagnostics à effectuer sont moins nombreux.

Quels sont les diagnostics obligatoires pour la location ?

L'état des risques et pollutions

Il s'agit principalement d'inventorier **les potentiels risques sanitaires, naturels et nucléaires**. Ce diagnostic est requis si le bien immobilier mis en location est situé dans :

- Une territoire visé par **un plan de prévention des risques technologiques**.
- Un espace concernée par **un plan de prévention des risques naturels prévisibles**.
- **Une secteur à potentiel radon**.
- **Une zone de sismicité** listée à l'[article D. 563-8-1 du code de l'environnement](#).

À noter : pour plus de simplicité, la liste des communes situées dans ces zones est établie par le préfet. Cette dernière est disponible sur le site du [service public](#).

Cet état doit par ailleurs être réalisé **conformément au modèle disponible** auprès des administrations compétentes (préfecture, sous-préfecture, mairie). Il est également disponible sur internet, il suffit de remplir **[un formulaire](#)** grâce aux informations contenues dans l'**arrêté préfectoral**. C'est donc le seul diagnostic qui peut être **entièrement gratuit**. Ce document doit dater de **moins de 6 mois** avant la signature du contrat de location.

Si le bailleur ne **fournit pas cet état** ou s'il fournit un état ne datant **pas de moins de 6 mois** avant la signature du bail, alors le locataire **pourra agir en justice**, plus précisément au Tribunal d'Instance.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) fait partie des pièces obligatoires du diagnostic technique. Il a été mis en place dans un premier temps afin d'informer le locataire de **la consommation énergétique du logement et de son taux d'émission de gaz à effet de serre** en prenant en compte ses équipements et le type d'isolation. Toutefois, **la Loi Elan** du 23 novembre 2018 transforme la finalité du DPE en lui conférant une valeur juridique. En effet, **à partir du 1er janvier 2021**, le DPE sera opposable au bailleur et aux tiers.

En outre, lorsque le bailleur rédige **une annonce immobilière**, cette dernière doit comprendre les informations relatives au DPE avec notamment **l'échelle de performance du logement de A à G** et l'étiquette énergie.

Le diagnostic de performance énergétique est réalisé par un professionnel certifié qui utilise un logiciel particulier réglementé. Il est valable pendant **10 ans**.

Un **DPE** indiquant de mauvais résultats avec un **gaspillage** et une **surconsommation** d'énergie n'induit cependant **aucune obligation de travaux** à la charge du propriétaire. Si vous avez réalisé des travaux notamment d'isolation récemment, n'hésitez pas à faire **établir un nouveau DPE** qui indiquera probablement de meilleures performances. Aussi, de bonnes performances permettent de mieux **valoriser le logement** sur le marché immobilier et donc de louer à un meilleur prix. En effet, le DPE permet d'estimer en euros la consommation énergétique du logement et les locataires vont généralement chercher à réduire ce type de dépense.

Attention ! Délivrer sciemment des informations inexactes 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)

Le constat de risque d'exposition au plomb concerne les biens immobiliers dont le **permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949** (les peintures au plomb ne sont en principe plus utilisées après cette date). Il doit intégrer le DDT et être délivré au locataire avec **une notice comprenant un résumé des effets du plomb sur la santé ainsi qu'une liste de précautions** à prendre.

Il s'agit d'un document qui **établit la présence ou l'absence de plomb** dans le logement. Réalisé par un professionnel, ce document doit dater de moins de 6 ans, étant précisé que sa durée de validité est illimitée si **l'absence d'exposition au plomb** est établie. Lorsque les seuils réglementaires sont dépassés, il est nécessaire de réaliser des travaux afin d'éliminer les risques d'exposition.

Le **défaut de communication** de ce diagnostic peut engager la **responsabilité pénale et civile du propriétaire**. En effet, le locataire pourra par exemple tenter une action devant le Tribunal d'Instance en garantie des vices cachés.

Le diagnostic amiante

Il doit être établi un diagnostic amiante des parties privatives complété d'un **diagnostic technique amiante** des parties communes si le logement est dans une copropriété. Il n'est pas nécessairement annexé au dossier mais doit être tenu à la disposition du locataire à tout moment.

Bon à savoir : il existe également des impacts de la [loi alur sur les copropriétés](#).

Ce diagnostic est obligatoire **pour tous les biens immobiliers dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997**.

Le diagnostic est effectué par **un professionnel certifié**. Lorsque ce dernier détecte la présence d'amiante, il doit apporter des conseils au bailleur : désamiantage, analyse de risque approfondie ou encore mesures conservatoires.

Le défaut de communication de ce diagnostic peut engager la responsabilité pénale et civile du propriétaire s'il s'avère que de l'amiante est bien présente. En effet, le locataire peut agir en **garantie des vices cachés** devant le Tribunal d'Instance.

État de l'installation intérieure d'électricité

Depuis la [loi Alur sur la location meublée](#), le dossier de diagnostic technique d'un logement comportant **une installation de plus de 15 ans** doit comprendre des [diagnostics électrique](#) et de gaz. En ce qui concerne **l'électricité**, il s'agit principalement d'**éviter les risques exposant le locataire et ses biens**. Ne sont évalués que les équipements qui font partie des installations des parties privatives et des dépendances. La validité de ce diagnostic est de 6 ans à partir de la réalisation.

Le **défaut de réalisation ou de communication** au locataire du diagnostic électrique peut engager la **responsabilité du bailleur** lorsque ces installations s'avèrent défectueuses.

État de l'installation intérieure de gaz

Comme pour l'électricité, depuis l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la **loi Alur**, un document est destiné à évaluer les installations de gaz. Il s'agit encore de **prévenir les risques** pour le locataires et ses biens. Là encore, il n'évalue que les équipements qui servent à alimenter parties privatives et les dépendances. L'**état de l'installation intérieure de gaz** a également **une validité de 6 ans** à partir de sa réalisation.

Lorsque ce dernier n'est pas établi ou transmis au locataire, il peut tenter une **action en garantie des vices cachés au Tribunal d'instance** s'il découvre que les installations sont défectueuses.

Autres documents à fournir au locataire

Le dossier de diagnostics techniques ne constitue pas la seule pièce à adjoindre au contrat de location, pour les locations vide, on retrouve ainsi :

- **Une [notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs](#)** : l'arrêté du 29 mai 2015 oblige le bailleur à récapituler dans une notice les obligations et les droits du bailleur et du locataire ainsi que les voies de recours s'il y a un litige. Ce document est un simple rappel de la réglementation en vigueur.
- **Un [état des lieux](#) d'entrée.**
- **Une copie de la convention Anah** si le logement est conventionné.
- **Une copie de [la grille de vétusté](#)** si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une.

- **Un extrait du règlement de copropriété** s'il y a lieu.

En ce qui concerne les locations de biens meublés, d'autres documents doivent être établis :

- **Une notice d'information** : l'arrêté du 29 mai 2015 oblige le bailleur à récapituler dans une notice les obligations et les droits du bailleur et du locataire ainsi que les types de recours en cas de litige. Il constitue un simple rappel de la réglementation en vigueur.
- **Un état des lieux du meublé dès l'entrée.**
- **Un inventaire détaillé du mobilier.**
- **Une copie de la grille de vétusté** si le locataire et le propriétaire ont convenu d'en appliquer une.
- **Un extrait du règlement de copropriété** s'il y a lieu.

Comment établir les diagnostics du bail d'habitation ?

A qui s'adresser ?

La plupart des documents à fournir dans le Dossier de Diagnostics Techniques doivent résulter d'une expertise réalisée par **un professionnel immobilier certifié** ayant à disposition les outils et moyens nécessaires. Seul l'état des risques et pollutions peut être réalisé seul. En effet, pour ce dernier, il suffit de **remplir un formulaire disponible sur le site du service public** à l'aide des informations délivrées par la préfecture.

Pour les autres diagnostics, trouver un **diagnostiqueur** certifié est possible **grâce au site du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer** sur le site [Diagnostiqueurs](#). À partir d'une recherche géographique, une **liste de professionnels** est établie commune par commune. Sur ce site, un outil de vérification de la validité d'un certificat de diagnostiqueur immobilier est également disponible.

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.

Combien ça coûte ?

Le coût d'un diagnostic n'est pas réglementé, il varie essentiellement **en fonction des départements et de la surface** à évaluer. Un **devis** sera souvent proposé gratuitement pour faire expertiser votre bien, n'hésitez pas à en faire établir plusieurs. Comptez tout de même **plusieurs centaines d'euros** pour réaliser l'ensemble du Dossier de diagnostics techniques.

Bon à savoir : 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.

Diagnostiques dans le cadre du bail d'habitation : qui paye ?

Le paiement des diagnostics techniques est à la charge du bailleur qui peut utiliser plusieurs comparateurs ou demander divers devis afin de les obtenir au meilleur prix. Si la jurisprudence a affirmé que rien n'empêche légalement un vendeur de tenter de négocier avec l'acquéreur d'un bien immobilier afin que ce dernier finance les diagnostics, il n'a rien été dit concernant les locations. Aussi, il faut considérer qu'en l'état actuel, **le paiement revient au bailleur**. En outre, il est important de se méfier des agences immobilières qui proposent la prise en charge des diagnostics dans la mesure où certaines utilisent ce service dans le but de facturer des commissions supplémentaires.

Bon à savoir : les frais engendrés par les diagnostic sont **déductibles des loyers perçus** si vous avez opté pour le régime normal d'imposition. Dès lors dans la déclaration d'imposition, il faut **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.