



Diagnostiques immobiliers obligatoires en cas de location

Lors de la **location d'un logement meublé ou vide**, le propriétaire-bailleur doit remettre à son locataire trois diagnostics. En effet, dans le but de protéger les locataires d'un point de vue sanitaire et sécuritaire, de nouvelles lois exigent au bailleur d'annexer au contrat de location les trois diagnostics immobiliers suivants:

Quels sont les diagnostics obligatoires en cas de location?

- **Diagnostic location ERNT** (État des Risques Naturels et Technologiques) : indique si le logement se situe ou non dans un endroit à risques. Il est obligatoire depuis le 1er juin 2006.
- **DPE location** : il fournit des informations sur le degré d'isolation thermique du logement et sur les charges prévisionnelles de chauffage. Il est obligatoire depuis le 1er juillet 2007.
- **Diagnostic immobilier location plomb** : pour savoir si les revêtements de l'habitation contiennent plomb. Il est obligatoire depuis le 12 août 2008 et le certificat de conformité est aussi appelé Constat de risque d'exposition au plomb (CREP).
- **Superficie habitable selon la Loi Boutin** : Contrairement à la loi Carrez l'ensemble des logements sont concernés: Appartement, maison individuelle ou en copropriété. Il n'est pas nécessaire de faire appel à un diagnostiqueur pour calculer la superficie habitable, vous pouvez vous-même réaliser ces mesures. Cependant en cas d'oubli ou d'erreur, le locataire est en droit de réclamer une renégociation du loyer.

Quand et qui doit réaliser le diagnostic location ?

Les trois premiers diagnostics sont regroupés au sein d'un dossier, le **DDT (Dossier de diagnostic technique)** qui doit être remis au locataire lors de la signature du bail. Le diagnostic DPE doit être réalisé **avant de passer l'annonce de la location**.

Concernant le diagnostic CREP, des travaux de mise aux normes peuvent être exigés si certains seuils de présence de plomb détectée sont dépassés. Les travaux seront à réaliser aux frais du propriétaire avant l'entrée du locataire dans les lieux.



En cas de tacite reconduction, c'est-à-dire tous les 3 ans pour la location vide ou toutes les années pour la location meublée, **le propriétaire n'est pas contraint** de fournir le DDT. Les trois premiers diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur certifié.

En revanche, si une renégociation des termes de la location intervient, il sera nécessaire de signer un nouveau bail avec votre locataire. Les diagnostics immobiliers devront être de nouveau présentés (les mêmes s'ils sont toujours valables).

Diagnostic location : portée juridique et pratique

La réalisation de ces trois premiers diagnostics incombe au propriétaire des lieux, **pour la sûreté de son logement et de ses occupants**, mais également pour éviter les litiges entre propriétaire et bailleur.

La loi du 1er janvier 2011 stipule l'obligation de réalisation du DPE à titre informatif. Si le diagnostic location ERNT n'est pas réalisé, le locataire a le droit de demander la résiliation du bail. De même, s'il y a absence du diagnostic immobilier location plomb, ou que les travaux réglementaires ne sont pas effectués, le **propriétaire engage sa responsabilité pénale** pour non-respect des obligations particulières de sécurité et de prudence. Il s'expose ainsi à un an d'emprisonnement ainsi que 15000 euros d'amendes.

Diagnostic location : durée de validité

- **Diagnostic location de performance énergétique (DPE)**: valable pendant 10 ans.
- **Diagnostic location ERNT (État des Risques Naturels et Technologiques)** : il a une validité de 6 mois.
- **Diagnostic immobilier location plomb**: le diagnostic doit avoir été réalisé dans les 6 ans précédant la signature du contrat de location. Si une présence de plomb supérieure à 1 mg de plomb par cm² est détectée, le local ne peut être loué. Mais si le diagnostic confirme l'absence de plomb, dans ce cas, la durée de validité est illimitée.

Diagnostic location : conseils et références externes

Ces différents diagnostics sont régis par des textes législatifs, et s'avèrent **obligatoires** avant la location de votre immeuble ou local.

Vous devez donc faire appel à un diagnostiqueur certifié pour évaluer l'état de votre logement. En cas de réalisation de travaux, le coût des diagnostics est **déductible des revenus locatifs** s'il y a imposition au régime réel.



Diagnostic location : textes de loi et décrets d'application

Voici des décrets et textes de loi informant sur le diagnostic location :

- La Loi du **6 juillet 1989**
- L'Article **R 111-2** du Code de la construction et de l'habitation.
- Le diagnostic plomb est régi par la loi n° **2004-806** du 9 août 2004.
- Le diagnostic ERNT est régi par la Loi n° **2003-699** du 30/07/03 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.
- Le DPE est régi par le décret n° **2006-1653** du 21 décembre 2006.