

Dossier de diagnostic technique en location

Le **dossier de diagnostic technique** regroupe l'ensemble des diagnostics obligatoires devant être fournis par le bailleur en annexe du contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Il comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- l'état des risques naturels et technologiques (zones couvertes par un Plan Prévention des Risques Technologique ou par un Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles ou dans une zone de sismicité) ;
- un état de l'installation intérieure électrique et de gaz.

Ces diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur certifié.

↳ **Constat de risques d'exposition au plomb (CREP)**

Bâtiments concernés

Le CREP doit être fourni si le logement est situé dans un immeuble construit avant le 1/1/49, quelle que soit la zone géographique. Il porte sur les parties privatives à usage d'habitation, y compris les éléments extérieurs (volets) d'une maison individuelle. Les parties communes d'un immeuble, en copropriété ou non, doivent également avoir fait l'objet du constat : **ce dernier est consultable par le locataire mais n'a pas à lui être remis.**

Contenu du constat

Le constat repère les revêtements contenant du plomb consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien, afin d'identifier ceux contenant du plomb, dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et repérer les facteurs de dégradations du bâti. Les résultats doivent permettre de connaître le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, mais aussi le risque potentiel. Il ne comprend pas l'obligation de rechercher l'existence de canalisations en plomb. Une notice d'information résumant les effets du plomb sur la santé et les précautions à prendre est annexée au CREP.

Délai de validité et obligations en découlant

Il est obligatoire pour tous les contrats de location signés depuis le 8 août 2013.

Il doit avoir été établi moins de 6 ans avant la date de signature du bail.

Toutefois, si l'absence ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures au seuil réglementaire est établi, il n'y a pas lieu de faire un nouveau constat à chaque location. Si le constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures au seuil limite, le propriétaire doit :

- informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux ;
- procéder sans attendre à ses frais aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

La responsabilité pénale du bailleur peut être engagée au titre du manquement à ses obligations de sécurité et de prudence.

↳ **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Le DPE renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre, que l'on peut visualiser sur l'étiquette énergie et l'étiquette climat.

Le DPE décrit le bâtiment ou le logement et ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation, ainsi que les conditions de leur utilisation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base des factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement (avec une méthode de calcul).

Bâtiments concernés

Le DPE doit être établi lors de la mise en location d'un logement ou d'un bâtiment à usage principal d'habitation. La production d'un DPE est obligatoire pour toute construction neuve ou extension de bâtiment.

Obligations

Le DPE est fourni au locataire par le propriétaire (qu'il s'agisse d'un propriétaire privé, personne physique ou morale, ou d'un propriétaire public). Il est établi aux frais du propriétaire, et doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement, depuis le 1^{er} janvier 2010. Il est également tenu à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande.

L'obligation de fourniture s'applique à la location d'un logement loué vide ou meublé, à la location saisonnière, à la location d'un logement de fonction ou consentie à un travailleur saisonnier.

Exclusion : la reconduction tacite du bail, la cession de bail, l'échange de logements, la sous-location et les logements-foyers.

En cas de location d'une maison individuelle ou d'un appartement, le bailleur doit faire appel à un diagnostiqueur titulaire d'une certification.

Opposabilité du DPE

Le DPE est opposable au bailleur. Jusqu'alors, ce dernier était fourni à des seules fins d'information.

Le caractère opposable du DPE lui confère donc désormais une portée contractuelle au même titre que les autres diagnostics immobiliers (plomb notamment). En conséquence, en cas d'erreur du diagnostic, la responsabilité du bailleur peut être engagée par le locataire qui subit un préjudice.

Cette opposabilité s'applique depuis le 1^{er} juillet 2021.

Durée de validité et dispositions transitoires

La durée de validité des DPE est fixée à 10 ans.

Cette durée de validité diffère pour les diagnostics réalisés avant le 1/7/2021 :

- DPE réalisés entre le 1/1/2013 et le 31/12/2017 = valides jusqu'au 31/12/2022 ;
- DPE réalisés entre le 1/1/2018 et le 30/6/2021 = valides jusqu'au 31/12/2024.

Tous les DPE réalisés pour des logements à partir du 1^{er} juillet 2021 doivent être réalisés selon la nouvelle méthode et les nouveaux formats réglementaires.

Ainsi, les DPE réalisés avant cette date et dans la limite de leur validité actuelle (durée de validité de 10 ans) pourront néanmoins encore être utilisés pour conclure des ventes ou des baux immobiliers pendant une phase transitoire jusqu'au 31 décembre 2024.

A partir du 1^{er} janvier 2025, les derniers DPE réalisés selon l'ancienne méthode auront disparu du marché et ne pourront plus être utilisés.

Il peut néanmoins être utile, pour les propriétaires qui loueraient un logement classé actuellement E, F ou G de faire réaliser un nouveau DPE sans attendre la fin de cette phase transitoire, compte tenu du changement qui pourrait intervenir sur l'étiquette du logement.

Conséquences des DPE

Pour le bailleur : non révision des loyers pour les logements classés F et G à compter du 25 août 2022 et interdiction de louer en G à partir du 1^{er} janvier 2023.

Le niveau de performance énergétique d'un logement décent devra être

- à compter du 1^{er} janvier 2023 : sous le seuil de à 450 kWh/m²/an (énergie finale) ;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 : entre les classes A et F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2028 : entre les classes A et E ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 : entre les classes A et D.

↳ Etat des risques et pollutions

Il répond à un objectif d'information du locataire vis-à-vis des risques naturels prévisibles, technologiques ou de sismicité qui concernent la parcelle de l'immeuble objet du dossier de diagnostic technique.

Les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par le **décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique**, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques mentionne les risques dont font état les documents références mis à disposition par le préfet. Il doit être accompagné des extraits de ces documents permettant de localiser l'immeuble au regard des risques encourus.

Dans le département du Tarn : <http://www.tarn.gouv.fr/prevention-des-risques-naturels-et-technologiques-r295.html>

Obligations

L'état des risques est fourni au locataire par le propriétaire et doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

A chaque changement de locataire, le vendeur doit mettre à jour l'état existant ou compléter le dossier de diagnostic technique.

Cet état doit être établi moins de 6 mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit et est réalisé par le bailleur. En cas de non-respect de ces obligations, le locataire peut poursuivre la résolution du contrat.

↳ Etat de l'installation intérieure d'électricité

Il est obligatoire pour tout contrat signé depuis le 1^{er} juillet 2017, pour les logements collectifs, et 1^{er} janvier 2018, pour les logements individuels. Il concerne tous les logements locatifs de plus de 15 ans, loués à titre de résidence principale, vide ou meublée.

Il permet d'évaluer les risques pour la sécurité des personnes. Il contribue à la bonne information du locataire, sur l'état de l'installation intérieure d'électricité portant sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité.

Le diagnostic est valable 6 ans et peut cependant être remplacé par une attestation de conformité ayant moins de 6 ans.

↳ Etat de l'installation intérieure de gaz

Il est obligatoire pour tout contrat signé à compter de 1^{er} juillet 2017, pour les logements collectifs, et 1^{er} janvier 2018, pour les logements individuels. Il concerne tous les logements de plus de 15 ans.

Il permet d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Il décrit l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, les tuyauteries fixes d'alimentation en gaz, leurs accessoires et l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz.

Ce diagnostic est valable 6 ans. Ce document peut être remplacé par une attestation de mise en conformité de l'installation datant de moins de 6 ans.

↳ Le plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB)

Depuis le 1/06/2020, si le logement est situé dans une zone de bruit définie par un Plan d'exposition au bruit (PEB), le bailleur doit fournir au locataire un document l'informant de cette situation (avant cette date, la zone de bruit dans laquelle est située le bien devait simplement être indiquée dans le contrat de location).

Ce document mentionne :

- une indication claire et précise de [la zone de bruit](https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb#) : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb#> ;
- la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

↳ 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 1^{er} 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.

Un décret va imposer l'obligation de délivrer un diagnostic amiante, pour les parties privatives des logements locatifs. Ainsi, le bailleur devra remettre le diagnostic au locataire pour tous les baux signés à compter de la publication du décret.