Contact : Service Habitat 05.24.24.22.54

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES EN CAS DE MISE EN LOCATION

Lors de la location d'un logement meublé ou vide, le propriétaire bailleur ou son mandataire de location doit remettre au locataire plusieurs diagnostics immobiliers obligatoires. Ces diagnostics immobiliers ont pour but de rendre compte de la conformité du bien afin que tout candidat à la location reçoive, avant la signature du bail, le maximum d'informations sur l'état du logement, de ses installations et équipements et de s'assurer pour le bailleur que le logement proposé ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la santé du/des locataire(s) potentiel(s).

Les diagnostics immobiliers avant location se classent en deux grandes catégories :

➢ **Les diagnostics communs à tous les biens immobiliers, quelle que soit l'année de la construction de l'immeuble (maison ou appartement) :**

- **Diagnostic location ERNMT (Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques)** : Il indique le niveau et le type de risques de catastrophes auxquels sont exposés le logement et ses occupants (risque sismique, crues, inondations, accidents industriels…). Il est obligatoire depuis le 1er juin 2006 et doit être annexé au bail avant signature. Lors de la signature du bail, **il doit dater de moins de 6 mois.**
- **DPE location (Diagnostic de performance Energétique) :** C'est un bilan des consommations en énergie que réclame le logement pour être habité confortablement. Les consommations en énergie dépendent du niveau d'isolation thermique du logement, du type d'énergie et des performances de ses systèmes de chauffage et de production d'Eau Chaude Sanitaire. Il est obligatoire depuis le 1er juillet 2007 et la classe énergétique du logement (de A à G) doit être mentionnée dans le texte des annonces proposant le logement à la location. Lors de la signature du bail, **le diagnostic de performance énergétique doit dater de moins de 10 ans, hormis :**
  - **Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022.**
  - **Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.**
- **Diagnostic de surface LOI BOUTIN (Attestation de surface habitable réelle) :** C'est une mesure exacte, selon des critères nationaux, de la surface habitable réelle d'un logement destiné à l'usage de résidence. Que ce logement soit loué vide ou meublé, l'attestation doit être jointe au bail avant sa signature. Cette attestation peut être établie sans le concours d'un diagnostiqueur immobilier, il est préférable d'en confier la réalisation à un professionnel certifié (attestant d'une assurance juridique professionnelle) car une erreur de mesurage peut remettre en cause le bail (baisse du loyer, remboursement du trop-perçu…).

➢ **Les diagnostics immobiliers complémentaires obligatoires en fonction de l'ancienneté du bien immobilier loué :**

- **DAPP (Diagnostic Amiante Parties Privatives) :** si l'appartement mis en location fait partie d'un immeuble collectif construit selon un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, le diagnostic amiante des parties privatives est obligatoire. Il doit être tenu à la disposition du locataire depuis juin 2011. Sa durée de validité est illimitée s'il révèle l'absence d'amiante.
- **CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb)** : Si le bien immobilier loué (maison ou appartement) a été bâti avant 1949, il doit être joint au bail avant sa signature. Il est obligatoire depuis le 12 août 2008. Sa durée de validité est illimitée s'il révèle l'absence de plomb dans le logement ou des concentrations ne dépassant pas 1mg/cm^2.
- **Diagnostic électricité à la location (Etat de l'installation intérieure d'électricité) :** Si tout ou partie de l'installation électrique du bien mis en location date de plus de 15 ans, le diagnostic électricité doit être joint au bail avant sa signature. A partir du 1er janvier 2018, l'obligation du diagnostic électricité à la location s'applique quelle que soit l'ancienneté de l'immeuble ou de la construction (appartement ou maison individuelle). **Il a une durée de validité de 6 ans.**
- **Diagnostic gaz à la location (Etat des installations intérieures de gaz) :** Dès lors que le bien mis en location dispose d'au moins un appareil fonctionnant au gaz (de ville, en bouteilles ou en citerne) et que tout ou partie de l'installation de gaz date de plus de 15 ans, le diagnostic gaz doit être joint au bail avant sa signature. A partir du 1er janvier 2018, l'obligation du diagnostic gaz à la location s'applique quelle que soit l'ancienneté de l'immeuble ou de la construction (appartement ou maison individuelle). **Il a une durée de validité de 6 ans.**