

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 protéger les locataires aussi bien au point de vue sanitaire, que sécuritaire et financier. Depuis plus de 20 ans qu'ils sont obligatoires, ils n'ont cessé de s'étendre aux différents critères affectant un logement 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 mais aussi des risques encourus en l'occupant ainsi que des dépenses afférant à son habitation.

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 (État 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 six mois.**
 - **DPE location (Diagnostic de Performance Énergétique)** : 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 dix ans.**
 - **Le Diagnostic de surface LOI BOUTIN (Attestation de la 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. Alors que cette attestation peut être établie sans le concours d'un diagnostiqueur immobilier, les conséquences d'une erreur de mesurage sont telles (baisse du loyer, remboursement de trop perçu...) qu'il est préférable d'en confier la réalisation à un professionnel certifié attestant d'une assurance juridique professionnelle.
- **Les diagnostics immobiliers complémentaires obligatoires en fonction de l'ancienneté du bien immobilier loué :**
 - **Le 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 constate l'absence d'amiante.
 - **Diagnostic immobilier location PLOMB (CREP pour Constat de Risque d'Exposition au Plomb)** : Si le bien immobilier loué (maison ou appartement) a été bâti avant 1949, le Constat de Risque d'Exposition au Plomb doit être joint au bail avant sa signature. Il est obligatoire depuis le 12 août 2008. Sa durée de validité est illimitée s'il constate l'absence de plomb dans le logement.
 - **Le Diagnostic ELECTRICITE à la location (État des installations intérieures 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. **À 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 six ans.
 - **Le Diagnostic GAZ à la location (État 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. **À 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 six ans.