



Informations

DIAGNOSTICS LOCATION

Décembre 2024

SOMMAIRE

MESURAGE - SURFACE HABITABLE	2
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)	3
ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)	5
AMIANTE	6
CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)	7
ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ	8
ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ	9
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)	10



MESURAGE - SURFACE HABITABLE

Article R156-1 du code de la construction et de l'habitation
Articles 3 & 3-1 de la loi n°462-89 du 6 juillet 1989

Baux concernés	<ul style="list-style-type: none">✔ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989✘ Bail de droit commun dit bail code civil✘ Bail location saisonnière✘ Bail professionnel✘ Bail commercial sauf si le bail commercial porte également sur un local à usage d'habitation.✘ Bail rural
Personnes concernées	Le propriétaire du logement + mandataire du bailleur afin de calculer les honoraires de location et d'état des lieux d'entrée (article 5 loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)
Immeubles concernés	Ceux à usage d'habitation principale.
Objectif et contenu du diagnostic	Document permettant de mentionner dans le bail la surface habitable exacte du logement.
Durée de validité	Illimitée sauf si des travaux ont été réalisés et qu'ils ont un impact sur la superficie. Dans ce cas, il est nécessaire de faire réaliser un nouveau mesurage.
Sanctions	<p>Si la surface habitable réelle du logement est inférieure de plus d'1/20ème à la surface mentionnée dans le contrat de location, le locataire pourra demander une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. Le nouveau loyer prendra effet à la date de signature du bail si la demande en diminution est intervenue moins de six mois à compter de la prise d'effet du bail ; sinon le nouveau loyer prendra effet à la date de la demande.</p> <p>Un recours contre l'agent immobilier peut être envisagé pour pratiques commerciales trompeuses et sanctionnées notamment d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 300 000 euros. (article L132-2 code de la consommation)</p>

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (DPE)

Article L126-26 et suivants du code de la construction et de l'habitation

<p>Baux concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3) ✓ Bail de droit commun dit bail code civil (hors location saisonnière) ✓ Bail professionnel ✓ Bail commercial ✗ Bail rural
<p>Personnes concernées</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaire du logement • Le locataire, s'il détient l'ensemble des informations relatives aux travaux réalisés, lui permettant ainsi de vérifier la classification énergétique du bien (application ou non de la révision du loyer, décence)
<p>Immeuble concerné</p>	<p>Tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert, à l'exception des catégories suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ; b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ; c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ; d) Les bâtiments servant de lieux de culte ; e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ; f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ; g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.
<p>Objectif et contenu du diagnostic</p>	<p>Ce document indique la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.</p>
<p>Durée de validité</p>	<p style="text-align: center;">10 ans</p> <p style="text-align: center;">sauf pour les DPE réalisés avant le 1^{er} juillet 2021 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 => valides jusqu'au 31 décembre 2022. • DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 => valides jusqu'au 31 décembre 2024.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (DPE)

Article L126-26 et suivants du code de la construction et de l'habitation

Annonces publicitaires	<p>Indication du montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques de la « classe énergie »</p> <p>Cette mention doit être d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.</p> <p>Elle doit être précédée de l'inscription : « montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard » et elle devra préciser l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation.</p> <p>Cf. notre dossier Diagnostic de performance énergétique & notre flash info Annonce immobilières : nouvelles mentions obligatoires.</p>
Sanctions	<ul style="list-style-type: none">• Concernant le bailleur : Le locataire pourrait éventuellement invoquer un vice du consentement et solliciter une diminution du prix du loyer pour le préjudice causé ou la résolution du bail. Il pourrait également invoquer la non application de la révision du loyer et la non-décence du logement en cas de passoire thermique.• Concernant l'agent immobilier qui ne respecte pas les obligations liées en matière de publicité : La pratique commerciale trompeuse pourrait être retenue (DGCCRF, actualités, 8 décembre 2022). La concurrence déloyale pourrait également être invoquée par des confrères (CA Montpellier, ch com., 23 juillet 2024, n°22/05561)• Défaut d'affichage du DPE (article L126-33 du CCH) : Tout manquement par un professionnel à l'obligation d'information mentionnée au présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. <p>III.-Tout manquement par un non-professionnel à l'obligation d'information mentionnée au présent article est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 €.</p>

ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)

Articles L125-5, L125-7 & R125-23 à R125-27 du Code de l'environnement

Baux concernés	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3) ✓ Bail de droit commun dit bail code civil (hors location saisonnière) ✓ Bail professionnel ✓ Bail commercial ✓ Bail rural ✓ Bail location saisonnière
Personnes concernées	Propriétaire du local.
Immeubles concernés	Biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.
Objectif et contenu du diagnostic	Document informant le locataire sur les risques et pollutions auxquels le logement est exposé (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, recul du trait de côte, débroussaillage à compter du 1^{er} janvier 2025).
Durée de validité	Le document doit dater de moins de six mois à la date de signature du contrat de location.
Publicité	<p>Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un ERNT doit comporter la mention suivante : « Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr ».</p> <p>+ L'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.</p> <p>Conseil : éditer l'ERNT lors de chaque location via le formulaire pré-rempli.</p>
Sanctions	En l'absence d'ERNT lors de la conclusion du contrat de location, le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

AMIANTE

Article [L1334-12-1](#) du code de la construction et de l'habitation Article [3-3](#) de la loi du 6 juillet 1989

<p>Baux concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3) ✓ Bail de droit commun dit bail code civil (hors location saisonnière) ✓ Bail professionnel ✓ Bail commercial ✓ Bail rural ✓ Bail location saisonnière
<p>Personnes concernées</p>	<p><u>Parties privatives</u> : le propriétaire du logement <u>Parties communes</u> : le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires</p>
<p>Immeubles concernés</p>	<p>Ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. → Immeuble collectif d'habitation → <i>Maison individuelle (en attente de la publication d'un décret)</i></p>
<p>Objectif et contenu du diagnostic</p>	<p>Immeuble collectif d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Partie privative (DA PP : dossier amiante parties privatives) : informations et documents énumérés à l'article R.1334-29-4 du code de la santé publique. ➔ Partie commune (DTA : dossier technique amiante) : informations et documents énumérés à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.
<p>Durée de validité</p>	<p>Pour les parties privatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Illimitée si le diagnostic est négatif. ➔ Illimitée si le diagnostic est positif mais avec obligation pour le propriétaire de procéder soit à : <ul style="list-style-type: none"> • Une évaluation périodique de l'état de conservation dans un délai de trois ans ; • Une mesure d'empoussièrement dans un délai de trois mois ; • Des travaux de retrait ou de confinement dans un délai de trois ans. <p>Pour les parties communes :</p> <p>Si le diagnostic est négatif et qu'il a été réalisé avant le 1^{er} février 2012 : le DTA doit avoir été complété avant le 1^{er} février 2021 par des repérages complémentaires (décret n°2011-629 du 3 juin 2011)</p> <p>Si le diagnostic est négatif et qu'il a été réalisé après le 1^{er} février 2012 : illimitée.</p> <p>Si le diagnostic est positif, illimitée mais en cas de préconisations pour des éléments de la liste A, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires est obligé de procéder à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une évaluation périodique de l'état de conservation dans un délai de trois ans ; - Une mesure d'empoussièrement dans un délai de trois mois ; - Des travaux de retrait ou de confinement dans un délai de trois ans. <p>En cas de préconisations pour des éléments de la liste B, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires est obligé de procéder à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une évaluation périodique de l'état de conservation ; - Une mesure d'empoussièrement dans l'air ; - Des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.
<p>Sanctions</p>	<p>La responsabilité civile et/ou pénale du bailleur peut être recherchée. La résolution du bail peut être demandée par le locataire.</p>



CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

Article [L1334-5](#), [L1334-7](#), [L1334-9](#), [R1334-11](#) et [R1334-12](#)
du code de la santé publique

Baux concernés	<ul style="list-style-type: none">✓ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3)✓ Bail de droit commun dit bail code civil affecté en tout ou partie à l'habitation✓ Bail location saisonnière✗ Bail professionnel✗ Bail commercial sauf si le bail commercial porte également sur un local à usage d'habitation.✗ Bail rural
Personnes concernées	Le propriétaire du logement.
Immeubles concernés	Ceux construits avant le 1 ^{er} janvier 1949, ne concerne que les revêtements privatifs.
Objectif et contenu du diagnostic	<ul style="list-style-type: none">• Mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien afin d'identifier ceux contenant du plomb, décrire leur état de conservation et repérer les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.• Contient un repérage des revêtements contenant du plomb, et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti.• Le diagnostiqueur classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement ayant fait l'objet de mesures, en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations.• L'unité sera classée 0 si le seuil est inférieur à 1 mg/cm². Si le seuil est égal ou supérieur• À 1 mg/cm², il sera soit classé 1 « Non dégradé ou non visible », soit classé 2 « Etat d'usage », soit classé 3 « Dégradé »
Durée de validité	<ul style="list-style-type: none">• Si le constat ne présente pas de trace de plomb ou à des concentrations inférieures à 1 mg/cm² : la durée est illimitée.• Si le constat relève la présence de plomb à des concentrations supérieures à 1 mg/cm² : il doit avoir été réalisé moins de 6 ans à la date de conclusion du bail.
Sanctions	La non-réalisation de travaux appropriés en cas de présence de plomb avant la mise en location du logement et l'absence de communication du CREP à la date de signature du contrat de location constituent un manquement aux obligations de sécurité et de prudence du bailleur susceptible d'engager sa responsabilité pénale. Le locataire peut également demander la résolution du bail.



ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Article L134-6, L134-7, R126-35, R126-36 & R134-50
du code de la construction et de l'habitation

Baux concernés	<ul style="list-style-type: none">✓ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3)✗ Bail de droit commun dit bail code civil✗ Bail location saisonnière✗ Bail professionnel✗ Bail commercial sauf si le bail commercial porte également sur un local à usage d'habitation.✗ Bail rural
Personnes concernées	Le propriétaire du logement.
Immeubles concernés	Ceux dont l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans. L'attestation ne portera que sur les parties privatives et ses dépendances.
Objectif et contenu du diagnostic	Évaluer d'une part les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes et d'autre part le fonctionnement de l'installation électrique. Six points de sécurité électrique sont définis et fixent les exigences minimales de sécurité de l'installation intérieure d'électricité existante.
Durée de validité	L'état de l'installation intérieure d'électricité doit dater de moins de six ans à la date de signature du contrat de location.
Sanctions	En l'absence de communication de ce document, lors de la conclusion du contrat de location, le locataire pourra prétendre à une indemnisation voire à une résolution devant le tribunal judiciaire compétent si un préjudice lié à ce défaut d'information peut être constaté. En outre, le locataire pourrait invoquer la non-décence du logement. En cas d'accident, la responsabilité civile et pénale du propriétaire bailleur pourrait être recherchée.

Une attestation de conformité du Comité national pour la sécurité des usages de l'électricité (Consuel) peut remplacer l'état d'installation intérieure d'électricité si l'attestation a été faite depuis moins de trois ans ou lorsque l'attestation ne peut être présentée, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation.

ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ

Articles [L134-8](#) & [L134-9](#) du code de la construction et de l'habitation

<p>Baux concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3) ✘ Bail de droit commun dit bail code civil ✘ Bail location saisonnière ✘ Bail professionnel ✘ Bail commercial sauf si le bail commercial porte également sur un local à usage d'habitation. ✘ Bail rural
<p>Personnes concernées</p>	<p>Le propriétaire du logement.</p>
<p>Immeubles concernés</p>	<p>Ceux dont l'installation intérieure de gaz a été réalisée depuis plus de quinze ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de quinze ans. L'attestation ne portera que sur les parties privatives et ses dépendances.</p>
<p>Objectif et contenu du diagnostic</p>	<p>Connaitre l'état de l'installation intérieure de gaz et en repérer les éventuelles anomalies. L'état de l'installation intérieure de gaz décrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique alimentés par le gaz ; - l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ; - l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion. <p>L'état est réalisé sans démontage d'éléments des installations.</p>
<p>Durée de validité</p>	<p>L'état doit être daté de moins de six ans à la date de signature du contrat de location.</p> <p>A1 : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation</p> <p>A2 : l'installation présente une anomalie nécessitant une réparation dans les meilleurs délais</p> <p>DGI (danger grave et immédiat) : l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.</p> <p>32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.</p>
<p>Sanctions</p>	<p>En l'absence de communication de ce document, lors de la conclusion du contrat de location, le locataire pourra prétendre à une indemnisation voire à une résolution devant le tribunal judiciaire compétent si un préjudice lié à ce défaut d'information peut être constaté.</p> <p>En outre, le locataire pourrait invoquer la non-décence du logement.</p> <p>En cas d'accident, la responsabilité civile et pénale du propriétaire bailleur pourrait être recherchée.</p>



PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019

Article **L112-10** et suivants du Code de l'Urbanisme

Article **3-3** de la loi du 6 juillet 1989

Baux concernés	<ul style="list-style-type: none">✔ Bail d'habitation soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3-3)✘ Bail de droit commun dit bail code civil✘ Bail location saisonnière✘ Bail professionnel✘ Bail commercial sauf si le bail commercial porte également sur un local à usage d'habitation.✘ Bail rural
Personnes concernées	Le propriétaire du logement.
Immeubles concernés	Ceux se situant dans l'une des zones de bruit (A, B, C et D) définies par un plan d'exposition au bruit.
Objectif et contenu du diagnostic	Document informant le locataire sur les risques de nuisances sonores aériennes. Doit contenir l'indication claire et précise de la zone, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB, la mention de la possibilité de consulter le PEB à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.
Durée de validité	Illimitée sauf si modification. Il peut être réutilisé pendant une période indéterminée et ne devra être réédité, le cas échéant, qu'en cas de mise à jour.
Sanctions	Le document n'a qu'une valeur indicative. Toutefois, en cas de manquement à l'obligation de communication le locataire pourra prétendre à une indemnisation voire une résolution devant le tribunal judiciaire compétent si un préjudice lié à ce défaut d'information peut être constaté. Le locataire pourrait invoquer un vice du consentement et solliciter à ce titre soit la résolution du bail soit une diminution de loyer équivalente au préjudice subi.