

INFO NEWS

05

Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM
diagnostiqueur@fnaim.fr - www.facebook.com/cdi.fnaim

DIAGNOSTICS À LA LOCATION, QUELLES ÉCHÉANCES POUR LES CHANGEMENTS ?

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a l'objectif de rapprocher le niveau d'information du locataire de celui du propriétaire acquéreur. L'extension de certaines informations (amiante, installations de gaz et d'électricité) est donc acquise.

Ces mesures étant soumises à des décrets d'application pour préciser le dispositif, voici quelques éléments pour s'y préparer au mieux.



Dans les zones mentionnées au **1 de l'article L. 125-5 du code de l'environnement**, le DDT est complété à chaque changement de locataire par **l'état des risques naturels et technologiques**.

Sur ces 3 thèmes (amiante, électricité et gaz), le détail des diagnostics et les dates d'applications sont à définir par décrets.

Les repérages de l'amiante, de défauts de sécurité des installations de gaz et d'électricité ne sont pas applicables pour l'instant, d'autant qu'ils n'ont pas été définis.

► LA RÉGLEMENTATION

L'article 1er de la **loi ALUR** a acté l'ajout de **nouvelles informations au dossier de diagnostic technique (DDT)**.

Fourni par le bailleur, il est **annexé au contrat de location** lors de sa **signature** ou de son **renouvellement***.

Il comprend :

1. le **diagnostic de performance énergétique** prévu à **l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation** ;
2. le **constat de risque d'exposition au plomb** prévu aux articles **L. 1334-5 et L. 1334-7** du code de la santé publique ;
3. une copie d'un **état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence** de matériaux ou produits de la construction contenant **de l'amiante** ;
4. un **état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz**, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la **sécurité des personnes**.

► À QUELLES ÉCHÉANCES ?

La loi ALUR est constituée de 177 articles. Elle renvoie à **plus de 200 décrets d'application**, dont ceux concernant les diagnostics techniques immobiliers.

Le Ministère du Logement publie un **échancier de l'application de la loi**.

Pour l'intégration des diagnostics au DDT location, **la publication des décrets est envisagée pour juin 2015**, que ce soit pour l'amiante ou les installations de gaz et d'électricité.

* hors baux ruraux et locations saisonnières

NOTRE ANALYSE



Dans l'état actuel de la réglementation, même si le repérage n'est pas intégré au DDT location, le bailleur a l'obligation d'**informer le locataire de l'existence du Dossier Amiante - Parties Privatives (DAPP)**, ainsi que de **ses modalités de consultation**.

Concernant les installations de gaz ou d'électricité, il n'est soumis à aucune obligation d'information particulière.

Attention !

L'absence de ces obligations de communiquer l'information au sein du DDT jusqu'à entrée en vigueur des mesures **n'exonère pas le propriétaire bailleur de sa responsabilité de louer un bien exempt de tout danger pour le locataire**.



AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS