

INFO NEWS

14

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

DIAGNOSTICS À LA LOCATION DU NOUVEAU POUR LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ !

Afin de mieux informer le propriétaire sur la sécurité de son bien à la location, la loi ALUR, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a notamment intégré au Dossier de Diagnostic Technique locatif un état des installations intérieures de gaz et d'électricité. Les décrets précisant les modalités et échéances viennent de paraître.



► PÉRIMÈTRE D'APPLICATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

La loi ALUR a ajouté au DDT, **Dossier de Diagnostic Technique** à la location, des informations concernant **l'amiante** et les **installations de gaz** et **d'électricité**. Les contenus, modalités et entrées en vigueur devaient être précisés par décret.

C'est désormais **chose faite pour le gaz et l'électricité**, le repérage relatif à l'amiante n'étant pas encore publié.

Ces dispositions visent **uniquement les baux des résidences principales (art. 3-3 de la loi du 6 juillet 1989)**, vides ou meublées.

Pour le gaz et l'électricité, la mesure concerne **tout logement pourvu d'une installation intérieure réalisée depuis plus de 15 ans**.

Les pouvoirs publics ont souhaité une **entrée en vigueur progressive**, en fonction du type de bien.

Ces diagnostics sont intégrés au DDT :

- ◆ pour les **logements situés dans un immeuble collectif** au permis de construire délivré avant le 1^{er} janvier 1975, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} juillet 2017,
- ◆ pour les **autres logements**, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2018.

► DES MODALITÉS INTELLIGENTES

Pour le gaz et l'électricité, les mesures actent une **symétrie avec le dispositif appliqué à la vente** depuis des années :

- ◆ **les contenus des états réalisés pour la location sont identiques**,
- ◆ s'ils ont été réalisés depuis moins de 6 ans à la date à laquelle les documents doivent être produits, **les états réalisés à destination d'une vente peuvent être utilisés (d'autres équivalences existent pour le gaz¹ et l'électricité²)**.

Les durées de validité sont de 6 ans pour l'un comme pour l'autre, à rapprocher de celle du Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) demandé à la location.

¹ Lorsqu'un état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé avant l'entrée en vigueur du décret par un organisme d'inspection accrédité pour réaliser des diagnostics de l'installation intérieure de gaz par le COFRAC en respectant les mesures prévues, cet état tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

² Lorsqu'une installation intérieure d'électricité a fait l'objet d'une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique, visée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'énergie, cette attestation, ou, à défaut, en l'absence d'attestation, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation, tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure, si l'attestation a été établie depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

NOTRE CONSEIL



Ces deux décrets précisant les mesures introduites par la loi ALUR étaient très attendus des propriétaires comme des locataires.

Cette entrée en vigueur progressive se fait avec **des états connus** (puisque déjà appliqués à la vente).

Pour les diagnostics restant à produire, il est **préférable d'anticiper** et de **faire réaliser les états 2/3 mois avant les échéances**.

En effet, **tout propriétaire bailleur a obligation de louer un bien exempt de tout danger** de par la loi sur le logement décent.

Si des travaux sont nécessaires après information du bailleur sur des dangers révélés par ces diagnostics en termes de sécurité des personnes, **autant se laisser un peu de marge** de manœuvre avant la location.



AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS