

Diagnostics immobiliers : états des installations intérieures d'électricité et de gaz

SEPTEMBRE 2016

La loi ALUR a introduit une obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz du logement loué, réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du preneur, ainsi que dans leurs dépendances. Les décrets du 11/8/2016 précisent les exigences techniques de ces diagnostics. Ces documents donnent un aperçu de la sécurité des équipements électriques et de gaz d'un logement. Ils visent à informer le locataire sur le bien qu'il envisage de louer.

DE QUOI S'AGIT-IL ?

Les états des installations intérieures d'électricité et de gaz sont des diagnostics des installations électriques et gaz du logement et ses dépendances. Leur établissement incombe au bailleur.

Ils doivent être intégrés au sein du dossier de diagnostic technique et remis au locataire.

Le bailleur ne doit toutefois pas fournir un état de l'installation intérieure s'il est en mesure de présenter :

- ⇒ un état de l'installation intérieure de l'électricité ou de gaz réalisé depuis moins de 6 ans,
- ⇒ ou une attestation de conformité délivrée depuis moins de 6 ans par l'installateur ayant réalisé la mise en conformité ou sécurité de l'installation électrique. L'attestation doit comporter le visa d'un organisme agréé par le ministère en charge de l'énergie.
- ⇒ ou un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis moins de 6 ans par un professionnel certifié par un organisme accrédité par le comité français d'accréditation (*Cofrac*).

QUELS SONT LES LOGEMENTS ET BAUX CONCERNÉS PAR L'ÉTAT DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE ?

Ce sont ceux dont l'installation intérieure d'électricité a plus de 15 ans. Le diagnostic concerne l'installation située en aval de l'appareil général de commande et de protection propre à chaque logement jusqu'aux bornes d'alimentation ou aux socles des prises de courant.

- ⇒ **Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1/1/1975** : l'obligation de fournir l'état de l'installation intérieure de l'électricité concerne les contrats de location signés à partir du **1/7/2017**.
- ⇒ **Pour les autres logements** : l'obligation de fournir l'état de l'installation intérieure de l'électricité concerne les contrats de location signés à partir du **1/1/2018**.

QUELS SONT LES LOGEMENTS ET BAUX CONCERNÉS PAR L'ÉTAT DE L'INSTALLATION GAZ ?

Ce sont ceux dont l'installation du gaz a plus de 15 ans, ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

- ⇒ **Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1/1/1975** : l'obligation de fournir l'état de l'installation intérieure du gaz concerne les contrats de location signés à partir du **1/7/2017**.
- ⇒ **Pour les autres logements** : l'obligation de fournir l'état de l'installation intérieure du gaz concerne les contrats de location signés à partir du **1/1/2018**.

QUI RÉALISE LE DIAGNOSTIC ÉLECTRIQUE ET COMMENT ?	QUI RÉALISE LE DIAGNOSTIC GAZ ET COMMENT ?
<p>Ce document doit être réalisé par un professionnel certifié (<i>diagnostiqueur immobilier</i>).</p> <p>Le diagnostic relève l'existence et décrit, au regard des exigences de sécurité, les caractéristiques et la présence des équipements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité, ⇒ au moins un dispositif différentiel de sensibilité approprié aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique, ⇒ un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit, ⇒ une liaison équipotentielle et une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche, ⇒ les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension, ⇒ les conducteurs non protégés mécaniquement. 	<p>Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel certifié, sur l'ensemble des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz, ⇒ tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires, ⇒ locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion. <p>Le diagnostic doit être réalisé sans démontage des installations.</p>

QUELLE DURÉE DE VALIDITÉ ?

Les diagnostics ont une durée de validité de 6 ans. Les états d'électricité ou de gaz réalisés lors d'une vente ou d'un achat sont valables pour une location, sous réserve d'avoir été réalisés moins de 6 ans auparavant.

Si le bailleur ne fournit pas ces diagnostics et que le locataire découvre une installation défectueuse, il peut engager la responsabilité du bailleur devant le tribunal de grande instance pour vices cachés (*défauts cachés de l'installation*).

SOURCE :

décrets n°2016-1105 et 2016-1104 du 11 août 2016 relatifs à l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz dans les logements en location



Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI
☎ 05.63.48.73.80 - fax 05.63.48.73.81
e-mail : adil81@wanadoo.fr
toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2016 :
soit 125.25 + 0%