

LOCATIONS : dès 2017 Diagnostics Gaz et électricité obligatoires

Le diagnostic sur l'installation électrique instauré en 2009 pour les ventes de logements de plus de 15 ans a permis de révéler que l'installation électrique de deux tiers des logements vendus présentait des points d'insécurité. Sur cette base, l'Observatoire national de la sécurité électrique estime que, sur 35 millions de logements, 19 millions d'installations électriques peuvent présenter des risques pour la sécurité de leurs occupants.

A compter du 1er juillet 2017, le propriétaire a l'obligation de joindre un nouveau diagnostic technique lors de la signature du bail (vide ou meublé) et de son renouvellement : un état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité

Comment le bailleur peut-il obtenir ce diagnostic ?

Avant de louer, en cas de doute sur l'état de l'installation électrique, il peut faire directement appel à un électricien. Il réalisera les travaux de mise en sécurité et lui fournira une attestation de conformité visée par le Consuel. **Cette attestation a valeur de diagnostic.** En l'absence de doute, il fera appel à un diagnostiqueur certifié ayant souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle.

Logements concernés :

Pour l'état de l'installation intérieure de gaz, les locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz en fonctionnement réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

Pour l'état de l'installation intérieure d'électricité : les locaux d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

Leur durée de validité est de six ans et le Contenu identique à la vente :

Les diagnostics gaz et électricité établis lors de la vente peuvent être annexés au contrat de location, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de six ans.

Renforcer l'information du locataire :

L'objet de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

- L'état de l'installation intérieure de gaz est réalisé sans démontage d'éléments des installations.
- L'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé après le disjoncteur général propre à chaque logement et jusqu'aux prises de courant. d'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie également :

- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

- Pour ce qui est du **diagnostic gaz**, et alors que celui relatif aux ventes concerne certains points particuliers tels que la ventilation, la combustion, la tuyauterie fixe ou encore le raccordement des appareils, il semblerait que le diagnostic gaz appliqué aux locations serait davantage ciblé sur les *«tubes souples ou tuyaux flexibles d'alimentation des appareils fonctionnant au gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes»*.
- A l'image du diagnostic gaz réalisé dans le cadre des ventes immobilières, ce diagnostic aura pour objectif de limiter, voire d'éviter, les risques d'explosion ou d'intoxication au gaz liés à des installations défectueuses et encore trop nombreuses à ce jour.

Entrée en vigueur de l'obligation :

Pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, **ils devront être annexés aux baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2017.**

Pour les autres logements, ils devront être annexés aux baux conclus **à compter du 1^{er} janvier 2018.**

Annuaire des diagnostiqueurs certifiés :

<http://diagnostiqueurs.application.developpementdurable.gouv.fr/index.action>