

# Gaz et électricité : 2 nouveaux diagnostics!

Si vous mettez un logement en location, vous devrez, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017 ou du 1<sup>er</sup> janvier 2018, fournir au locataire un diagnostic sur l'installation intérieure de gaz et sur l'installation intérieure d'électricité. Les locations en cours ne sont pas concernées.

La liste des diagnostics obligatoires pour un bail s'allonge au 1<sup>er</sup> juillet. Le bailleur devait déjà fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE), un état des risques naturels, miniers et technologiques et un constat de risque d'exposition au plomb, mais la liste a été complétée en 2014 avec deux diagnostics techniques, l'un relatif au gaz et l'autre à l'électricité (cf. art. 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi Alur en 2014). Les décrets d'application ayant été publiés au Journal officiel le 13 août 2016, leur entrée en vigueur est imminente.

## Entrée en vigueur progressive

L'obligation d'annexer au bail un état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité entre en vigueur de façon progressive, en fonction de la date de construction du logement :

- le **1<sup>er</sup> juillet 2017** pour les immeubles collectifs (en copropriété ou non) dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975.

- le **1<sup>er</sup> janvier 2018** pour les autres logements : **maisons individuelles et immeubles à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1975.**

Notez que les baux en cours ne sont pas concernés.

Sous réserve d'interprétation des tribunaux, si votre bail arrive à échéance et qu'il se

## Pour en savoir plus :

Consultez le numéro de juin de 25 millions de propriétaires

renouvelle tacitement, vous n'avez pas d'obligation nouvelle. En revanche, si vous engagez une procédure de renouvellement de bail avec hausse de loyer et que vous signez un nouveau bail à compter de juillet, il faut prévoir les diagnostics (le décret se réfère en effet à la "signature" d'un contrat de location).

Les diagnostics doivent être réalisés par une **personne qualifiée** au sens de l'article L271-6 du CCH. Il s'agit d'une personne qui répond à des exigences de compétence professionnelle, disposant d'une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle et n'ayant aucun lien avec le propriétaire ou des entreprises effectuant des travaux.

## Le diagnostic gaz

Le diagnostic relatif au gaz concerne les installations de plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

Le contenu du diagnostic est identique à celui qui est prévu pour les contrats de vente. (Le diagnostic peut être remplacé par un état de moins de 6 ans, établi par un organisme accrédité).

Le diagnostic est **valable 6 ans**. Vous devez le faire réaliser avant la signature du bail puisqu'il doit lui être annexé.

Le diagnostiqueur doit vérifier **trois points de sécurité** :

- l'état des appareils de chauffage et d'eau chaude, alimentés en gaz,

- l'état des tuyauteries d'alimentation et leurs accessoires,

- les locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération et l'évacuation des produits de combustion.

L'état est réalisé sans démontage des appareils.

Le diagnostiqueur peut relever **trois niveaux d'anomalies** (norme NF 45-500).

## 1<sup>er</sup> juillet 2017 : entrée en vigueur des diagnostics gaz et électricité

- **niveau A1** : il est conseillé de les corriger à l'occasion d'une intervention ultérieure sur l'installation de gaz.

- **Niveau A2** : les anomalies doivent être corrigées dans les meilleurs délais.

- **Niveau "Danger grave et imminent"** ou DGI. En raison des risques de fuite ou d'intoxication, ces anomalies font l'objet d'un traitement particulier : le diagnostiqueur doit interrompre l'alimentation en gaz de l'installation (en tout ou partie), signaler les anomalies au donneur d'ordre et à l'occupant, adresser son rapport de visite au donneur d'ordre et informer le distributeur de gaz.

## Le diagnostic électricité

Le décret du 11 août 2016 concernant l'électricité comporte des dispositions parallèles à celles du décret du même jour pour le diagnostic gaz. Le diagnostic doit être réalisé dans les parties privatives du logement loué au preneur ainsi que dans les dépendances. Les logements visés sont ceux dont l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans. (Le diagnostic peut être remplacé par une attestation de conformité de moins de 6 ans).

Comme pour le gaz, le diagnostic électricité a le même contenu que celui exigé pour la vente d'un logement. Un diagnostic qui a été réalisé à l'occasion d'une vente peut donc être valablement fourni au locataire à condition qu'il ait moins de 6 ans.

Il doit porter sur 6 points de sécurité (voir encadré, art. R131-10 et 11 du CCH).

Le diagnostic est **valable 6 ans**. Le diagnostiqueur ne peut pas imposer la réalisation de travaux mais son document doit constater les anomalies.

## Que faire en cas d'anomalie ?

Le bailleur doit fournir à son locataire à un logement décent qui ne comporte pas de risque manifeste pour la sécurité. (art. 3 de la loi du 6 juillet 1989, complété par le décret du 30 janvier 2002). Il est donc préférable de faire les travaux avant la mise en location pour éviter que le locataire n'exige ultérieurement la mise en conformité.

## Textes officiels :

- Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016 pour l'installation intérieure de **gaz**.

- Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 pour l'installation intérieure **d'électricité**

## Les 6 points de vérification du diagnostic électrique

- appareil général de commande et de protection et son accessibilité

- dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre

- dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs,

- liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche. L'état identifie

- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension

- les conducteurs non protégés mécaniquement.