

Deux diagnostics portant sur le gaz et l'électricité

Ils deviendront bientôt obligatoires en 2017 lors de la signature d'un contrat de location. Le point sur les règles à venir et les nouveaux frais que devront supporter les propriétaires de logements en location.

En matière de gaz, ce contrôle porte principalement sur l'état de la chaudière et des tuyauteries d'alimentation en gaz ainsi que l'aménagement de la pièce où se situent les appareils à gaz (ventilation...).

En matière d'électricité, les vérifications portent notamment sur la protection de l'installation électrique ainsi que sur l'état du compteur électrique et du dispositif différentiel.

Contenu

D'un contenu identique à ceux prévus en cas de vente, les **diagnostics gaz ou électricité** effectués dans le cadre d'une location consistent à détecter les anomalies et défauts susceptibles de présenter un danger pour les occupants du logement.

Le contrôle des installations de gaz comportent, comme en cas de vente, les trois points de sécurité suivants :

- l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en œuvre un moteur thermique, alimentés par le gaz ; l'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires ; l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion.

Pour ce qui est du diagnostic électricité, les vérifications portent sur l'état :

- 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 la surintensité adaptée 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.

Obligations du bailleur

Ces obligations concernent les installations de gaz et d'électricité datant de plus de 15 ans. Les deux diagnostics doivent être annexés au contrat de bail et remis au locataire par le propriétaire.

Toutefois, le bailleur n'a pas à faire faire un diagnostic s'il peut produire une attestation ou une déclaration de conformité datant de moins de 6 ans fournie par le professionnel ayant réalisé la mise en conformité ou la sécurité de l'installation. Ce document doit comporter le visa d'un organisme agréé par le ministère en charge de l'énergie.

Durée de validité

Les diagnostics sont valables pendant 6 ans.

Date d'entrée en vigueur

Ces deux nouveaux diagnostics deviendront obligatoires pour tous les contrats de location signés à compter du 1er juillet 2017 si le logement loué est situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire date d'avant 1975. Pour les autres logements, l'obligation commencera à s'appliquer à partir du 1er janvier 2018.

Sanction

En l'absence de diagnostic, le locataire pourra attaquer son bailleur pour vices cachés devant le TGI s'il découvre que l'installation est défectueuse.

Obligation de mise aux normes

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement.

Si le logement loué ne répond pas aux exigences définies ci-dessus, le locataire peut demander au bailleur la mise en conformité. En cas de désaccord, il peut saisir le juge qui fixera la nature des travaux et leur délai de réalisation. La notion de logement décent s'applique aux baux en cours. Mais le bailleur ne peut prendre prétexte de la non-conformité pour résilier le bail avant terme. En revanche, il peut refuser le renouvellement pour procéder aux travaux exigés par la loi.

Sources :

Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>

<http://droit-finances.commentcamarche.net/faq/160-location-et-logement-decent-normes-minimales-de-confort>