

Publication au Journal officiel du 13 août 2016 des décrets concernant les diagnostics gaz et électricité à remettre aux locataires de logements nus ou meublés.

Pour mémoire la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a introduit une obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état des installations intérieures d'électricité et de gaz du logement loué (art. 3-3 loi du 6 juillet 1989).

Le décret d'application prévu s'est finalement mué en deux textes distincts consacrés l'un au diagnostic gaz, l'autre au diagnostic électricité.

Pour que le dossier de diagnostic technique, tel qu'il résulte du nouvel article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, puisse être intégralement fourni au locataire, il faut encore attendre le décret relatif à l'amiante.

Champs d'application des diagnostics gaz et électricité :

Les logements concernés sont ceux comportant :

- une installation d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans ;
- une installation intérieure de gaz en fonctionnement et qui a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

La notice de présentation des décrets précise que le diagnostic porte sur les parties privatives des locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi que sur leurs dépendances.

Entrée en vigueur de l'obligation d'annexer les diagnostics gaz et électricité au bail :

La date de l'entrée en vigueur varie selon la date de la construction de l'immeuble.

- Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, l'obligation s'appliquera aux contrats de location signés à compter du 1^{er} juillet 2017 ;
- Pour les autres logements, l'obligation s'appliquera aux contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2018.

Contenu et durée de validité des diagnostics gaz et électricité :

Le contenu des diagnostics gaz et électricité est calqué sur ceux exigés en matière de vente (six points de sécurité pour le diagnostic électrique et trois points de sécurité pour le diagnostic gaz).

Alors que pour les ventes la durée de validité du diagnostic est de 3 ans, elle est fixée à 6 ans pour les locations. Les diagnostics dressés à l'occasion de la vente peuvent valablement être annexés au bail. Il faudra toutefois qu'ils aient moins de 6 ans à la date à laquelle ils doivent être produits pour les locations.

En outre, certains autres documents, sous réserve du respect de la durée de validité, peuvent tenir lieu de diagnostic. Il s'agit :

- pour le gaz, de l'état de l'installation réalisé par un organisme d'inspection accrédité par le COFRAC ou par un autre organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation ;
- pour l'électricité, de l'attestation de conformité à la suite d'une mise en conformité ou une mise en sécurité délivrée par un organisme agréé, ou lorsque l'attestation ne peut être présentée par la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation.

Pour consulter le détail de ces textes :

- o le [décret n° 2016-1105](#) du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location,
- o le [décret n° 2016-1104](#) du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location.