



## NOUVEAUX DIAGNOSTICS

## LE POINT SÉCURITÉ

Depuis cet été, les propriétaires doivent remettre à leur futur locataire la synthèse de l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité du logement avant de leur faire signer le bail

Lors de la mise en vente ou en location d'un logement, les propriétaires doivent faire établir un dossier comportant différents diagnostics immobiliers. Ceux-ci apportent des informations sur le logement en lui-même, mais aussi son environnement, avec l'état des risques naturels, miniers et technologiques, indiquant par exemple si le bien est situé en zone inondable. Le dossier de diagnostic technique (DDT) doit renseigner l'acquéreur sur la présence de plomb,

d'amiante ou de termites, l'état des installations de gaz ou d'électricité, ainsi que la performance énergétique. La nature et la durée de validité des diagnostics, qui doivent être annexés au compromis de vente dépendent notamment de l'ancienneté du logement.

La loi Alur du 24 mars 2014 impose aujourd'hui aux propriétaires bailleurs de fournir aux locataires deux nouveaux diagnostics : « Il s'agit de l'état de l'installation intérieure d'électricité et de l'état de l'installation intérieure de gaz », indique Sylvain

Elkouby, fondateur de Syndic Experts. Ces dispositions visent uniquement les baux des résidences principales, vides ou meublées. Cette nouvelle obligation s'applique en deux temps : depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, pour les logements en immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour les autres logements. Il n'y a cependant pas que l'année de construction qui compte : « Les diagnostics doivent être établis pour les installations de plus de quinze ans, précise Yannick Ainouche, président du réseau de diagnostiqueurs Ex'im. Par exemple, pour un bien situé dans un immeuble des années 1930 dont les installations ont été refaites à neuf il y a cinq ans, cette obligation ne s'applique pas. » En cas d'anomalies constatées, le bailleur a l'obligation d'effectuer certains travaux. D'une durée de validité de six ans (contre trois ans dans le cas de la vente du logement), ces deux états s'ajoutent aux diagnostics obligatoires en matière de location : l'état des risques naturels, miniers et technologiques, la performance énergétique, les risques d'exposition au plomb pour les logements construits avant 1949 et les risques d'exposition à l'amiante pour les biens construits avant 1997. Pour les propriétaires louant leur bien, mieux vaut anticiper le passage du diagnostiqueur : « Face à l'afflux des demandes, nos carnets de rendez-vous sont pleins, constate Yannick Ainouche. Ce qui entraîne des délais supplémentaires pour les diagnostics à réaliser pour les transactions. » Surtout si des travaux de mise aux normes sont à entreprendre. **F. N.**

## LES DÉFAUTS D'INSTALLATION

Principales anomalies constatées lors de diagnostics réalisés sur 100 000 installations électriques et sur 55 000 installations de gaz.

