

Diagnostics pour louer un bien

Lors de la signature d'un contrat de location immobilière, le bailleur est tenu d'y annexer plusieurs diagnostics immobiliers. Cette obligation s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du locataire.

Ce dossier de diagnostic technique doit comporter :

- L'état des risques naturels, miniers et technologiques, lorsque le bien loué se trouve dans une zone déterminée "à risques". Il doit dater de moins de six mois à la date de la signature du contrat de location ;

- Le diagnostic de performance énergétique qui est valable 10 ans ;

- Le constat des risques d'exposition au plomb pour tout immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949. Il est valable 6 ans ;

- Une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante. Sa durée de validité n'est pas limitée en l'absence d'amiante.

Gaz et électricité : deux nouveaux diagnostics pour les locations

Pour tous les baux signés à partir du 1^{er} juillet 2017, dès lors que le logement fait partie d'un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, deux nouveaux diagnostics deviennent obligatoires : l'état de l'installation intérieure d'électricité et l'état de l'installation intérieure de gaz. Toutefois, cette mesure ne s'applique que si l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Ce diagnostic évalue les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Sa durée de validité est de 6 ans.

Pour tous les autres logements (individuels ou dont le permis de construire a été délivré après le 1^{er} janvier 1975), le bailleur a jusqu'au 1^{er} janvier 2018 pour se mettre en conformité avec la loi.

Les mesures actent une symétrie avec le dispositif appliqué à la vente depuis des années : les contenus des états réalisés pour la location sont identiques. Et s'ils ont été réalisés depuis moins de 6 ans à la date à laquelle les documents doivent être produits, les états réalisés à



Le dossier de diagnostic technique doit comporter une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence d'amiante. Archives J.-J.G.

destination d'une vente peuvent être utilisés.

D'autres équivalences existent. Pour le gaz, lorsqu'un état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé avant l'entrée en vigueur du décret par un organisme d'inspection accrédité pour réaliser des diagnostics de l'installa-

tion intérieure de gaz par le COFRAC, cet état tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, s'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Pour l'électricité, lorsqu'une installation intérieure d'électricité a fait

Rubrique réalisée par les notaires, de l'Ardèche de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes.

AGENDA

- Salon de l'immobilier Alpexpo Grenoble. Conférence 02/04, 10h : Les étapes du compromis de vente.
- Vendredi 7 avril : permanences des notaires dans les Maisons de Territoire de l'Isère, de 11h à 15h.
Adresses sur www.isere.fr - rubrique département et sur <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>
À consulter : Facebook - NotaireCom - www.twitter.com/notairecom

l'objet d'une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique, visée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'énergie, cette attestation (ou, à défaut, en l'absence d'attestation, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation), tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure, si l'attestation a été établie depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.