



Les Nouveaux Décrets d'Installation Gaz et électricité en vigueur depuis le 01.07.2017

Actualité législative publié le **04/07/2017**, vu **3093 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Sont entrés en vigueur au 01.07.2017 de nouveaux Décrets en matière d'installation de gaz et électricité dans le logement

A partir du 1^{er} juillet 2017 entrent en vigueur les diagnostics électricité et gaz pour la location.

Créés par la loi ALUR du 24 mars 2014, ils ont été définis par la publication de 2 décrets. Ces 2 décrets sont parus le 11 août 2016 :

- **le décret n°2016-1104** relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location.
- **le décret n°2016-1105** relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location.

I – Les diagnostics gaz et électricité locatifs

A/ Les points communs aux diagnostics gaz et électricité locatifs

L'objectif de ces diagnostics est d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des habitants dans le logement. Ils permettront de porter à la connaissance du locataire et du bailleur l'état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour prévenir des risques d'incendie, d'électrocution ou autre.

Pour louer un logement nu ou meublé, les propriétaires bailleurs devront fournir ces deux diagnostics **lorsque l'installation intérieure de gaz et/ou électricité a plus de 15 ans ou lorsque le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans (art. 1 du décret n°2016-1104 et du décret n°2016-1105).**

L'entrée en vigueur du diagnostic gaz et/ou électricité se fera en deux temps à l'occasion de la signature des nouveaux contrats de location ou lors de leur renouvellement (art. 6 du décret n°2016-1104 et du décret n°2016-1105) :

- à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975.
- à partir du 1^{er} janvier 2018 pour les autres logements c'est-à-dire les logements situés dans un immeuble collectif et les maisons individuelles qui ont été construits après le 1^{er} janvier 1975.

En vertu de l'article 3 des deux décrets précités, les diagnostics ont une validité de 6 ans. Une fois réalisés par un diagnostiqueur, ils doivent être annexés au bail d'habitation et remis par le bailleur à son locataire. Ils doivent donc être réalisés avant la signature ou le renouvellement du bail.

B/ Les caractéristiques propres au diagnostic électricité locatif

L'article 2 du décret n°2016-1105 précise que le contenu de l'état de l'installation intérieure d'électricité et les modalités suivant lesquelles il est réalisé sont identiques à ceux prévus par les articles R.134-10 à R.134-12 du Code de la construction et de l'habitation. Ces derniers fixent les six points de sécurité électrique et les exigences minimales de sécurité de l'installation intérieure d'électricité existante.

Le diagnostic électricité porte donc sur les prises de courant et points lumineux, l'électricité installée dans un local contenant une baignoire ou une douche, la sonnette (...); l'objectif étant toujours de protéger les occupants des logements d'électrisation ou d'électrocution.

C/ Les caractéristiques propres au diagnostic gaz locatif

L'article 2 du décret n°2016-1104 précise également que le contenu de l'état de l'installation intérieure de gaz et les modalités suivant lesquelles il est réalisé sont identiques à ceux prévus par les articles R.134-7 et R.134-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, le diagnostic gaz porte sur 3 points :

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

II - Les obligations et droits de chacun en cas d'anomalies

A/ Les obligations du diagnostiqueur

En cas d'anomalies relevées par le diagnostiqueur, ses obligations seront différentes en fonction de la gravité des anomalies relevées :

- **si l'anomalie relève de la catégorie 'danger grave et immédiat'** (fuite de gaz importante, teneur en monoxyde de carbone élevée), le diagnostiqueur doit interrompre immédiatement l'alimentation en gaz de l'installation et signaler les anomalies correspondantes au client et informer le distributeur de gaz.
- **si l'anomalie relève de type A1 ou A2** (absence de ventilation, absence de commande d'appareil), le diagnostiqueur doit signaler les anomalies correspondantes au bailleur et lui conseiller de réaliser les travaux dans les meilleurs délais.

B/ Les obligations du bailleur

De son côté, le bailleur doit informer les occupants de la date et de l'heure du diagnostic et communiquer au diagnostiqueur le nom des occupants et les coordonnées du titulaire du contrat de fourniture de gaz. Afin que le diagnostic puisse être effectué.

Le diagnostiqueur ne peut pas imposer les travaux de mise en sécurité de ses installations gaz et/ou électricité au bailleur. Cependant, le bailleur est tenu conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 de louer un logement décent à son locataire, ce qui l'oblige à prévenir des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité du locataire.

C/ Les recours du locataire en cas de diagnostic faisant mention d'anomalies

En vertu de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire peut demander la mise en conformité de son logement afin d'obtenir la mise en sécurité de l'installation gaz et/ou électricité.

Le locataire doit faire cette demande par lettre recommandée avec accusée de réception. Si le propriétaire bailleur ne répond pas dans un délai de 2 mois, le locataire pourra tenter une conciliation ou saisir la commission départementale de conciliation des baux d'habitation.

Si suite à cette procédure amiable, le désaccord entre le bailleur et le locataire persiste, le locataire peut saisir le juge du Tribunal d'Instance du lieu de situation du logement, lequel déterminera la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Le juge pourra également prononcer comme sanction à l'encontre du bailleur, la réduction du montant du loyer et octroyer des dommages et intérêts à l'égard du locataire pour trouble de jouissance.

Il est donc recommandé aux bailleurs d'exécuter les diagnostics avant de louer leur logement et de tout mettre en œuvre pour corriger les anomalies avant l'entrée du locataire.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat à la Cour