

# Diagnostic immobilier : des changements en 2018 pour les propriétaires bailleurs !

Par *Blandine Horner* le 7 Janvier 2018



Déjà connus des propriétaires vendeurs, les diagnostics électriques et de gaz s'adressent désormais également aux bailleurs qui doivent les remettre à leurs locataires lors de la signature du bail, depuis le 1er janvier, quel que soit l'âge du logement.

## Diagnosics électriques et de gaz : les propriétaires bailleurs concernés

Dans le domaine des diagnostics techniques immobiliers, la nouveauté de cette année 2018 concerne les propriétaires bailleurs, puisque la liste des diagnostics, qu'ils doivent réaliser, vient de s'allonger. En effet, depuis le 1er janvier, ils doivent remettre à leurs locataires **un état des installations d'électricité et/ou de gaz**, qui vient compléter une liste d'autres diagnostics obligatoires. Le diagnostic sur l'état des installations intérieures de gaz et celui sur les installations électriques devront donc être remis à chaque nouveau locataire qui entrera dans les lieux depuis du 1er janvier, au moment de la signature du bail. Ils seront tous les deux **valables durant 6 ans**, soit deux fois plus longtemps que dans le cas d'une vente immobilière.

Bon à savoir

Depuis le 1er juillet 2017, ces deux diagnostics étaient déjà obligatoires pour les logements situés dans des immeubles collectifs dont le permis de construire avait été délivré avant le 1er janvier 1975. Ils concernent désormais tous les logements, quel que soit leur âge.

## Objectif : identifier les anomalies qui mettent les locataires en danger

Les diagnostics concernant l'installation d'électricité et de gaz nouvellement obligatoires pour les bailleurs viennent compléter une liste de diagnostics que ces derniers devaient déjà remettre à leurs locataires. Parmi les autres **diagnostics devant obligatoirement** être remis lors de la signature du bail, on retrouve ainsi les termites, l'amiante, le plomb, la surface en loi Carrez, les performances énergétiques du logement, les risques naturels. Les diagnostics électriques et de gaz visent ainsi à détecter d'éventuels anomalies et défauts susceptibles de présenter un danger pour les occupants du logement. Le technicien en charge des diagnostics doit ainsi vérifier différents éléments :

- En ce qui concerne le diagnostic de gaz, il vérifie l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau sanitaire alimentés par le gaz, les tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz.
- Concernant le diagnostic électrique, il doit identifier les matériels vétustes ou inadaptés à l'usage, ainsi que les conducteurs non protégés mécaniquement.

### Bon à savoir

Si l'un ou l'autre de ces deux diagnostics n'est pas réalisé, le locataire pourra obtenir des dommages et intérêts pour le préjudice subi, voire la résiliation du bail.

## Les diagnostics immobiliers doivent être réalisés par un professionnel accrédité

Les diagnostics techniques doivent être réalisés dans les **parties privatives** des logements, par un diagnostiqueur professionnel accrédité, dont la liste figure sur le site du gouvernement. Cependant, vous êtes autorisé(e) à renseigner vous-même certains diagnostics en personne, c'est par exemple le cas de l'état des risques naturels et technologiques, en vous appuyant sur certaines données. De même, vous pouvez réaliser le métrage du logement vous-même, bien qu'il soit recommandé de faire appel à un professionnel afin d'éviter les contentieux en cas d'erreur dans la surface annoncée aux locataires. Notez que le DPE (diagnostic de performances énergétiques) doit obligatoirement figurer sur l'annonce de mise en location, pensez donc à anticiper.

### Bon à savoir

S'il s'avère que l'un des diagnostics est erroné, vous pouvez vous retourner contre le professionnel qui s'en est chargé et obtenir réparation.