

**RAPPEL**

(Bulletin d'informations SNPI 2016/3 p15)

# FLASH INFO



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS  
DE L'IMMOBILIER  
depuis 1960

## BAUX D'HABITATION : ÉTATS DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ

AVRIL 2017

Le dossier de diagnostic technique annexé aux baux à usage d'habitation principale, de logements **vides et meublés**, devra comporter un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz :

- à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2017**, pour les baux de logements situés dans un **immeuble collectif** dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 ;
- à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2018** pour les baux de tous les autres logements.

Ces diagnostics de l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz sont à annexer au nouveau bail lors de sa signature mais également lors du renouvellement d'un bail :

- si l'installation intérieure d'électricité a plus de quinze ans ;
- si l'installation intérieure de gaz est en fonctionnement et a plus de quinze ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de quinze ans.

Les diagnostics gaz ou électricité effectués dans le cadre d'une location ont un contenu identique à ceux prévus en cas de vente. Ils sont réalisés par un professionnel indépendant disposant des moyens appropriés pour le réaliser et d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Ces documents sont **valables pendant 6 ans**.

Les états dressés à l'occasion de la vente tiennent lieu de diagnostics locatifs, s'ils ont été réalisés depuis moins de six ans.

De même, sous réserve de leur durée de validité, peuvent tenir lieu de diagnostic :

Pour le gaz	Pour l'électricité
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 ;	L'attestation de conformité portant sur une mise en conformité ou une mise en sécurité de l'installation électrique 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.

L'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz a une valeur informative. Toutefois, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement sans risques pour la sécurité ou la santé des occupants et de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation.

**Par conséquent, si l'état révèle des anomalies caractérisées, le bailleur devra réaliser des travaux pour y remédier.**

Par ailleurs, en cas de danger grave et immédiat, le diagnostiqueur peut demander la suspension du contrat du fournisseur d'énergie.

Enfin, la loi ne prévoit aucune sanction en cas d'absence d'état joint au bail.

Mais, en vertu du droit commun, le locataire pourra rechercher la responsabilité civile ou pénale du bailleur en présence d'installation défectueuse.

De même, la responsabilité du professionnel sera susceptible d'être engagée.

## ANNEXES

[Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016](#) relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

[Décret n° 2016-1104 du 11 août 2016](#) relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location

2/2



Tous nos Flashs infos sont consultables sur [www.snpi.com](http://www.snpi.com)

via votre accès adhérent, dans les rubriques  
« *Juridique immobilier* » ou « *Juridique social* » puis « *Flashs infos* »