

01. Que dit la Loi Alur ?

La Loi Alur prévoit principalement 3 changements en termes de diagnostics immobiliers :

- Elargissement du nombre de diagnostics immobiliers obligatoires en cas de mise en location d'un bien,
- Création d'un nouveau Diagnostic Technique Global (DTG),
- Renforcement du poids du diagnostic de mesurage (Surface Habitable).



02. Quels sont les nouveaux diagnostics prévus pour la location ?

Les diagnostics immobiliers obligatoires pour la location sont aujourd'hui essentiellement conditionnées par la date du permis de construire du bien. La Loi ALUR prévoit de les élargir en y intégrant les diagnostics suivants :

• DIAGNOSTIC ELECTRICITE

Dans l'attente du décret d'application, ce diagnostic présenterait de nombreuses similitudes avec le diagnostic électrique obligatoire dans la cas d'une vente, reposant sur la même norme XP C 16-600.

► en attente du décret d'application

• DIAGNOSTIC GAZ

Dans l'attente du décret d'application, ce diagnostic gaz aurait pour objectif de sauvegarder la sécurité des personnes et du bien, en contrôlant l'état de l'installation intérieure de gaz.

► en attente du décret d'application

• DIAGNOSTIC AMIANTE

Le Dossier Diagnostics Techniques Location devra comporter « une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ».

► en attente du décret d'application

• INFORMATION MERULE

Une information sur le risque mérule, a priori sous la forme d'un formulaire de type ERNT / ERNMT, sera intégrée au DDT Location.

► en attente du décret d'application

03. La Loi ALUR est-elle officielle et applicable ?

Oui et non ! Elle a été validée par le Conseil constitutionnel et publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014 : **elle devient donc officielle**. Cependant, la mise en place des nouvelles obligations prévues par cette loi est conditionnée à la parution des nombreux décrets pour connaître les modalités d'application et leurs dates d'entrée en vigueur, dans la limite de 6 ans après la publication de la loi. **Elle n'est donc pas encore applicable**.

04. Qu'est-ce que le Diagnostic Technique Global (DTG) ?

Ce nouveau diagnostic, réalisé par « un tiers, disposant de compétences précisées par décret », sera décliné à toutes les copropriétés. Dans son contenu, il comportera :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un DPE immeuble ou un audit énergétique.

► en attente du décret d'application

05. Est-ce que le diagnostic Surface Habitable change ?

Non, ce diagnostic reste le même mais les enjeux changent : la Loi Alur crée une nouvelle voie de contestation règlementaire en cas de surface habitable erronée et renforce ainsi l'importance du recours à un diagnostiqueur professionnel.

LES ENJEUX CHANGENT !

En cas de surface erronée, le locataire dispose d'un mois pour mettre en demeure son bailleur en cas d'absence d'information sur la surface habitable dans son bail de location. Par ailleurs, si la surface habitable du bien est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté.

Un mesurage selon la Loi Carrez est donc toujours réservé à la vente et non-valable pour la mise en location d'un bien.

