

## Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

### DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-LETTRE-000232-29/09/2014

Date de publication : 29/09/2014

#### Lettre Type / Modèle

## LETTRE - IR - Modèle d'attestation de l'état descriptif du logement avant et après travaux (Dispositifs locatif intermédiaire "Dufлот" et locatif "Scellier")

1 - Désignation du logement à réhabiliter :

Adresse complète de l'immeuble – étage :

Référence cadastrale portée dans l'acte :

2 - Description du logement avant travaux :

(partie à remplir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié ne participant pas à la réalisation des travaux )

a) Caractéristiques d'un logement décent :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement ne doit pas présenter avant la réalisation des travaux les caractéristiques d'un logement décent pour au moins quatre des rubriques mentionnées ci dessous.

	Conforme aux caractéristiques d'un logement décent	Non conforme aux caractéristiques d'un logement décent
1. Composition du logement : a) nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ; b) surface habitable et hauteur sous plafond au sens de l'article R.* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.		
2. Etat général du gros œuvre		

3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement		
4. Etat de la toiture et de la charpente		
5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasse		
6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité		
7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante		
8. Electricité : sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles		
9. Gaz : sécurité et état général		
10. Etat des réseaux d'eau : a) alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ; b) évacuation des eaux usées et des eaux vannes.		
11. Installations sanitaires : présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude		
12. Etat de la cuisine : existence d'une cuisine (ou coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson		
13. Dispositif de chauffage : description et état général ; adaptation aux caractéristiques du logement ; dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion		
14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : description et état général		
15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage		

## b) Performances techniques :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement ne doit pas présenter, avant la réalisation des travaux, au moins six des performances techniques mentionnées ci-dessous.

	Avant travaux
1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R.* 111-2 du code de la construction et de l'habitation	

2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble	
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante	
4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes : a) présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ; b) protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ; c) liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ; d) dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ; e) élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ; f) conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ; g) en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles.	
5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manoeuvrable ; qualité de la combustion	
6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)	
7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide	
8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales	
9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)	
10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble	
11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique ( $U_w$ ) inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ et compatible avec la ventilation du logement. Si le respect de cette exigence impose le remplacement de ces éléments, la valeur $U_w$ doit alors être inférieure à $2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation de remplacement si l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, requis pour l'autorisation des travaux, permet une amélioration des éléments existants permettant d'atteindre une valeur inférieure ou égale à $2,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ .	

<p>12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique présence :</p> <p>a) d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence Rt2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage ;</p> <p>b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;</p> <p>c) ou un chauffage par un système thermodynamique.</p>	
---	--

Je, soussigné, M.

contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié,

atteste que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence pour les rubriques suivantes :

(Daté, signé )

La présente attestation engage la responsabilité de son signataire, qui doit être couvert par une assurance professionnelle.

3 - Description du logement après travaux :

(partie à remplir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié ne participant pas à la réalisation des travaux )

a) Caractéristiques d'un logement décent :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement doit présenter, après la réalisation des travaux, les caractéristiques d'un logement décent pour l'ensemble des rubriques mentionnées ci dessous.

	Conforme aux caractéristiques d'un logement décent	Non conforme aux caractéristiques d'un logement décent
<p>1. Composition du logement :</p> <p>a) nombre et nature des pièces principales et des pièces de service ;</p> <p>b) surface habitable et hauteur sous plafond au sens de l'article R.* 111-2 du code de la construction et de l'habitation.</p>		
<p>2. Etat général du gros œuvre</p>		
<p>3. Etanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement</p>		
<p>4. Etat de la toiture et de la charpente</p>		
<p>5. Etat des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasse</p>		

6. Absence ou présence de plomb dans les peintures et risque d'accessibilité		
7. Absence ou présence de matériaux dégradés contenant de l'amiante		
8. Electricité : sécurité et dimensionnement en fonction des équipements prévisibles		
9. Gaz : sécurité et état général		
10. Etat des réseaux d'eau : a) alimentation en eau potable, raccordements, nature des matériaux des canalisations ; b) évacuation des eaux usées et des eaux vannes.		
11. Installations sanitaires : présence ou absence, situation et état général des éléments suivants : WC, baignoire ou douche, alimentation en eau froide et eau chaude		
12. Etat de la cuisine : existence d'une cuisine (ou coin-cuisine), évier, alimentation en eau froide et eau chaude, emplacement pour un équipement de cuisson		
13. Dispositif de chauffage : description et état général ; adaptation aux caractéristiques du logement ; dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion		
14. Dispositifs de ventilation et d'ouvertures : description et état général		
15. Caractéristiques des parois, des menuiseries extérieures et de leur vitrage		

b) Performances techniques acquises :

Il est rappelé que pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'investissement réalisé, le logement doit présenter, après la réalisation des travaux, l'ensemble des performances techniques figurant dans les rubriques mentionnées ci-dessous.

	Avant travaux	Après travaux
1. Respect des conditions minimales de surface et de volume habitables fixées par l'article R.* 111-2 du code de la construction et de l'habitation		
2. Absence de risque d'accessibilité au plomb dans le logement et les parties communes de l'immeuble		
3. Absence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante et absence d'autres matériaux dégradés contenant de l'amiante.		

<p>4. Sécurité de l'installation électrique et respect notamment des exigences suivantes :</p> <p>a) présence d'un appareil général de commande et de protection de l'installation, en principe le disjoncteur de branchement ;</p> <p>b) protection par dispositif différentiel (disjoncteur ou interrupteur différentiel) à l'origine de l'installation, de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre. Ce dispositif peut être intégré au disjoncteur de branchement ;</p> <p>c) liaison équipotentielle dans chaque local contenant une baignoire ou une douche (salle d'eau) ;</p> <p>d) dispositif de protection par fusible à cartouche ou disjoncteur divisionnaire sur chaque circuit, adapté à la section des conducteurs ;</p> <p>e) élimination de tout risque de contacts directs avec des éléments sous tension, tels que conducteurs dénudés, bornes accessibles, appareillages détériorés ;</p> <p>f) conducteurs protégés par des conduits, moulures ou plinthes ;</p> <p>g) en cas de rénovation de l'installation électrique les travaux sont conformes aux dispositions de sécurité de la norme NF C 15-100 avec un dimensionnement suffisant en fonction des équipements prévisibles.</p>		
<p>5. Sécurité de l'installation de gaz notamment les exigences suivantes : étanchéité des tuyauteries fixes des raccordements ; présence d'une ventilation adaptée au système d'évacuation des fumées de combustion ; présence d'un robinet pour chaque appareil, accessible et manoeuvrable ; qualité de la combustion ;</p>		
<p>6. Evacuation des eaux usées et des eaux vannes avec dispositif évitant les remontées d'odeurs (siphons et colonnes ventilées)</p>		
<p>7. Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo alimentés en eau chaude et froide</p>		
<p>8. Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales</p>		
<p>9. Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques ou contrevents)</p>		
<p>10. Isolation des combles lorsque le logement est situé sous comble</p>		
<p>11. Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, existant ou amélioré, de caractéristique thermique (<math>U_w</math>) inférieure ou égale à <math>2,9 \text{ W/m}^2\text{K}</math> et compatible avec la ventilation du logement. Si le respect de cette exigence impose le remplacement de ces éléments, la valeur <math>U_w</math> doit alors être inférieure à <math>2,4 \text{ W/m}^2\text{K}</math>. Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation de remplacement si l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, requis pour l'autorisation des travaux, permet une amélioration des éléments existants permettant d'atteindre une valeur inférieure ou égale à <math>2,9 \text{ W/m}^2\text{K}</math>.</p>		

12. Dans le cas d'un chauffage individuel, quel que soit le statut de l'immeuble, ou d'un chauffage collectif dans un immeuble appartenant à un propriétaire unique présence :		
--	--	--

a) d'un chauffage à eau chaude centralisé avec une chaudière a minima référence RT 2000 ou air, avec des dispositifs de régulation, calorifugeage et équilibrage (présence d'une chaudière correspondant aux caractéristiques thermiques de référence de l'article 22 de l'arrêté du 29 novembre 2000 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments ;

b) ou, si la solution est adaptée aux caractéristiques thermiques du bâtiment, d'un chauffage électrique avec système de régulation et de programmation muni d'émetteurs fixes (NF classe C ou équivalent), de planchers directs, de plafonds rayonnants, ou de systèmes à accumulation ;

c) ou un chauffage par un système thermodynamique.

Je, soussigné, M

contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié, atteste que :

- les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent ;
- l'ensemble des performances techniques mentionnées au b) du 3 sont respectées ;
- six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux.

(Daté, signé, cachet)

La présente attestation engage la responsabilité de son signataire, qui doit être couvert par une assurance professionnelle.

---

Commentaire(s) renvoyant à ce document:

[IR - Réductions d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)

[IR – Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs réalisés dans le cadre de la loi « Scellier » - Obligations des contribuables et des sociétés](#)