



# ELECTRICITÉ

**LE SAVIEZ-VOUS ?** SUR 250 000<sup>1</sup> SINISTRES RECENSÉS CHAQUE ANNÉE, LES ACCIDENTS LIÉS À DES CHOCS ÉLECTRIQUES FONT **4 000 VICTIMES** PAR AN DONT PRÈS DE **100 MORTS**.

<sup>1</sup> Données fournies par le GRESEL, Groupe de REflexion sur la Sécurité Electrique dans le Logement.

**VENDEUR : OUI**  
**BAILLEUR : OUI**  
**SYNDIC : NON**





## EN BREF...

Territoire concerné	Immeubles concernés	Transactions concernées		Usages concernés		Parties concernées pour les immeubles en copropriété		Durée de validité du document	Sanction(s)
		Vente	Location	Habitation	Professionnel / commercial	Parties communes	Parties privatives		
Ensemble du territoire	Immeubles dont l'installation d'électricité a été réalisée depuis plus de 15 ans	Oui	Oui <sup>1</sup>	Oui	Non	Non	Oui	3 ans pour la vente 6 ans pour la location	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés. Pas de sanction spécifique pour le bailleur mais attention à la notion de logement décent.

<sup>1</sup> A la location, cet état de l'installation intérieure d'électricité ne vise que les habitations principales.

## POURQUOI ?

Les dangers liés à l'installation électrique ne sont plus à prouver : ils vont des risques d'incendies causés par des courts-circuits aux chocs électriques (*électrisations*) ou aux électrocutions par exemple.

Afin d'améliorer la protection des occupants, les pouvoirs publics ont rendu obligatoire l'état des installations intérieures électriques.

**Il identifie les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes.**

Il ne s'agit **pas d'un contrôle de conformité de l'installation** vis à vis d'une quelconque réglementation mais bel et bien d'un **contrôle de la sécurité**.

## QUAND ?

### ► EN CAS DE VENTE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, **pour limiter les dangers, le vendeur d'un bien immobilier comportant une installation d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans doit annexer à la promesse de vente et, à défaut de promesse, à l'acte authentique un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé depuis moins de 3 ans.**

#### Attention !

Dans le cas où le vendeur ne se conforme pas à cette obligation, il ne peut pas se prévaloir de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés, dans la mesure où ces vices concerneraient l'installation intérieure d'électricité.

**En cas d'anomalies détectées, la responsabilité de la remise en sécurité incombe au propriétaire acquéreur, sauf convention contraire.**

### ► EN CAS DE LOCATION

Le bailleur doit annexer le Dossier de Diagnostic Technique au contrat de location. La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (*loi ALUR*), complétée par un décret d'application, a introduit une **information complémentaire sur l'état de l'installation d'électricité**.

Une **entrée en vigueur progressive** a été décidée. Ce diagnostic est annexé au DDT :

- ◆ pour les logements situés dans un immeuble collectif au permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975, à tous les contrats de location signés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2017
- ◆ pour les autres logements, à tous les contrats de location signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

S'il a été réalisé depuis moins de 6 ans à la date à laquelle il doit être produit, l'état réalisé à destination de la vente peut être utilisé (*d'autres équivalences existent*).

Si aucune obligation de travaux n'est explicitée dans ce texte, **le bailleur se doit de régler les problèmes de sécurité décelés** par le diagnostic. En effet, tout propriétaire bailleur a obligation de louer un bien exempt de tout danger de par la loi sur le logement décent.

## COMMENT ?

**Cette obligation vise les installations comprises dans les parties privatives des locaux et dans leurs dépendances.**

Le diagnostic est établi à partir d'une norme de sécurité sur les installations électriques (*norme XP C 16-600*).

Le professionnel compétent procède donc à une inspection complète de l'installation :

- ◆ **Il contrôle la présence de plusieurs éléments** (*appareil général de commande, protection différentielle et contre les surintensités, mise à la terre...*) et leur bon fonctionnement ;
- ◆ **Il utilise des appareils de mesure pour vérifier le bon niveau de sécurité de l'installation ;**

- ◆ **Il vérifie le respect des règles liées aux zones humides** (*salles de bain,...*) **et l'absence de matériels vétustes**, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact direct.

**Ce diagnostic est réalisé par un diagnostiqueur qui répond aux obligations légales** entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2007 (*certification du technicien, minimum de garantie en assurance et indépendance et impartialité dans la réalisation du diagnostic*).

#### Attention !

Le prescripteur de diagnostic peut être appelé en responsabilité en cas de non-respect de ces obligations.