



ELECTRICITÉ

LE SAVIEZ-VOUS ? SUR 250 000¹ SINISTRES RECENSÉS CHAQUE ANNÉE, LES ACCIDENTS LIÉS À DES CHOCS ÉLECTRIQUES FONT **4 000 VICTIMES** PAR AN DONT PRÈS DE **100 MORTS**.

¹ 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	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.

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 (*électrifications*) 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^{er} 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 tous les logements, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} 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 rédigé selon une norme de sécurité sur les installations électriques (*norme NF C16-600*).

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^{er} 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.