



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 : NON MAIS
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 | Non mais... (1) | Oui | Non | Non | Oui | 3 ans | Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés. |

(1) Ce diagnostic n'est pas encore obligatoire dans le cadre du DDT "location" mais la loi sur la décence du logement exige du propriétaire que la "chose louée" soit exempte de tout danger. Il est donc conseillé de réaliser ce contrôle pour une meilleure connaissance de l'état de sécurité du bien en question. Toutefois, la loi ALUR du 24 mars 2014 inclut dans le DDT locatif, pour les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, un état de l'installation intérieure de gaz (en attente de décret).

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

Pour l'instant, aucune obligation légale n'oblige les propriétaires bailleurs à annexer au contrat de location ce diagnostic. Cependant, leur responsabilité peut être invoquée en cas de sinistre ayant mis en danger les locataires.

La jurisprudence donne de premiers signes en ce sens, en s'appuyant sur l'obligation de ne mettre à disposition des occupants qu'un logement ne comportant aucun risque pour la sécurité des occupants (décret décence).

Le choix de faire réaliser un état de l'installation intérieure d'électricité pour une location reste donc de la responsabilité du propriétaire bailleur mais il paraît plus prudent de faire le maximum :

- ◆ Pour **protéger les occupants** ;
- ◆ Pour **se protéger de toute mise en cause de sa responsabilité** en tant que propriétaire bailleur.

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^{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.