



DIAGNOSTIC VENTE ET LOCATION

Electricité

Etat de l'installation intérieure d'électricité (1/2)

Domaine d'application

Depuis le 1er janvier 2009, un diagnostic de l'installation électrique est obligatoire pour toutes ventes de logements (appartements ou maisons), si l'installation électrique a plus de 15 ans, déterminée par la dernière visite du Consuel dans le bâtiment.

Ce diagnostic permet de certifier à l'acheteur la conformité et l'état du système électrique de l'habitation, mais aussi d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des occupants.

Risques encourus en cas de non-présentation

- Sii des problèmes liés à un système électrique défaillant étaient constatés dans une habitation et que le diagnostic électrique n'était pas annexé au dossier de vente, le vendeur s'expose alors à de sérieux problèmes car l'acquéreur peut demander le remboursement d'une partie de la valeur du bien, demander la résiliation du contrat de vente. L'exemption de la garantie des vices cachés n'est pas applicable dans ce cas présent. Si la vie des personnes est en danger, le vendeur peut également se voir confronter au pénal.

A compter du 1er juillet 2017, un diagnostic de l'installation électrique sera obligatoire pour toutes locations de logements (appartements ou maisons), si l'installation électrique a plus de 15 ans, déterminée par la dernière visite du Consuel dans le bâtiment.

Cette entrée en vigueur se fera en deux temps :

- pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, l'état de l'installation intérieure d'électricité devra être annexé aux contrats de location signés à compter du 1er juillet 2017 ;
- pour les autres logements, le diagnostic électricité s'imposera pour les baux signés à compter du 1er janvier 2018.

Ce diagnostic permet de certifier au locataire la conformité et l'état du système électrique de l'habitation, mais aussi d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des occupants.

Objectifs

Des défaillances électriques peuvent engendrer de gros dégâts dans une habitation et mettre en danger la sécurité et la vie des occupants d'un logement. Une défaillance électrique importante peut détruire une habitation suite à un départ d'incendie notamment. Le diagnostic permet de prévenir les risques éventuels. Il sert uniquement de constat et le vendeur n'est pas tenu de procéder aux réparations recommandées par le diagnostiqueur.

Depuis le 1er janvier 2009, le diagnostic électricité fait partie des pièces obligatoire à joindre au dossier de vente avec les autres diagnostics. Il permet une transparence entre le vendeur et l'acheteur.

Cadre réglementaire et normatif général

Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

Article L134-7 et L271-4 à 6 du code de la construction et de l'habitat

Arrêté du 8 juillet 2008 sur les certifications de personnes habilitées

Décret 2008-384 du 22 avril 2008 sur l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

Depuis le 1er janvier 2016 : la norme FD C 16-600 présentée sous forme de fascicule remplace la norme XP C 16-600.

Informations complémentaires

1 - Validité

- a) en vente : 3 ans
- b) en location : 6 ans

A savoir :

- un certificat consuel « installation neuve » est valable 15 ans (vente et location)
- un certificat consuel « installation modifiée » est valable 3 ans (vente), et 6 ans (location)

2 - Documents à préparer et à présenter au diagnostiqueur :

- dernier consuel en cours de validité (moins de 3 ans en cas de rénovation totale ou partielle d'un système existant, moins de 15 ans en cas d'installation neuve)
- accès à tous les tableaux électriques et disjoncteurs de l'habitation.
- s'assurer de l'alimentation des circuits électriques.



Electricité

Etat de l'installation intérieure d'électricité (2/2)

Déroulement de la prestation

Tout d'abord le diagnostic électrique doit être réalisé par une personne certifiée et possédant les habilitations nécessaires (Habilitation BR). Le diagnostiqueur chargé de la réalisation du diagnostic doit s'assurer de la conformité de différents points de contrôle de l'installation électrique (environ 150), avec comme thèmes :

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- La piscine privée ou le bassin de fontaine
- Le diagnostic sera réalisé sur des éléments visibles, aucun démontage ne sera effectué. Le diagnostiqueur procédera à la réalisation d'autant de diagnostic que de disjoncteurs de branchements (soit 1 diagnostic si 1 disjoncteur de branchement et ainsi de suite). Il respectera ainsi la norme en vigueur.

La vérification de l'installation électrique porte sur les parties privatives d'un logement mais aussi dans ses dépendances, il n'est pas applicable aux parties communes d'immeubles collectifs d'habitation. A noter : Il ne concerne pas l'appareillage électrique tel que le lave-linge, plaque de cuissons, ni les circuits téléphoniques, centrales d'alarme...

Cadre réglementaire et normatif général

Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location

Article L134-7 et L271-4 à 6 du code de la construction et de l'habitat

Arrêté du 8 juillet 2008 sur les certifications de personnes habilitées

Décret 2008-384 du 22 avril 2008 sur l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

Depuis le 1er janvier 2016 : la norme FD C 16-600 présentée sous forme de fascicule remplace la norme XP C 16-600.

Informations complémentaires

1 - Validité

- a) en vente : 3 ans
- b) en location : 6 ans

A savoir :

- un certificat consuel « installation neuve » est valable 15 ans (vente et location)
- un certificat consuel « installation modifiée » est valable 3 ans (vente), et 6 ans (location)

2 - Documents à préparer et à présenter au diagnostiqueur :

- dernier consuel en cours de validité (moins de 3 ans en cas de rénovation totale ou partielle d'un système existant, moins de 15 ans en cas d'installation neuve)
- accès à tous les tableaux électriques et disjoncteurs de l'habitation.
- s'assurer de l'alimentation des circuits électriques.