

# ÉLECTRICITÉ



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



LE SAVIEZ-VOUS ?

SUR 250 000\* SINISTRES  
RECENSÉS CHAQUE ANNÉE,  
LES ACCIDENTS LIÉS À DES  
CHOCs ÉLECTRIQUES FONT  
4 000 VICTIMES PAR AN  
DONT PRÈS DE 100 MORTS.

\* Données fournies par le GRESEL,  
Groupe de Réflexion sur la Sécurité  
Électrique dans le Logement.



**Cévennes Expertises** - 1 place Bonald 30120 Le Vigan / 30350 Cardet

Téléphone : 04 67 64 01 53 - E-mail : [contact@cevennes-expertises.fr](mailto:contact@cevennes-expertises.fr)

Site Internet : [www.cevennes-expertise-sarl.fr](http://www.cevennes-expertise-sarl.fr) - Page Facebook : [www.facebook.com/geoffraybadlit/](http://www.facebook.com/geoffraybadlit/)

N°SIREN : 491097622 / Compagnie d'assurance : AXA n° 7643220804



## 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.

\* À la location, cet état de l'installation intérieure d'électricité ne vise que les résidences 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.

## 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 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 réalisée 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.**

### 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.**

### 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<sup>er</sup> janvier 2018.

Si 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** (salle 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.**

