Tout ce qu'il faut savoir sur le nouveau dispositif

Le diagnostic électrique obligatoire

De quoi s'agit-il ?

À quoi sert-il ?

Que faire en cas d'anomalie ?

Explications. . .

Vous envisagez de vendre ou d'acquérir un logement

Plusieurs diagnostics (plomb, amiante, performance énergétique, gaz…) doivent être réalisés à l'occasion de la vente d'un logement ; à compter du 1er janvier 2009, un diagnostic de l'installation électrique doit être produit lorsque celle-ci a plus de 15 ans. De quoi s'agit-il exactement ? À quoi sert-il ? Que faire en cas d'anomalie ? Explications…

De quoi s'agit-il ?

À compter du 1er janvier 2009, un état de l'installation électrique, lorsque celle-ci a été réalisée depuis plus de quinze ans, doit être produit en cas de vente d'un logement. L'examen de l'installation électrique est un des éléments du **dossier de diagnostic technique** (DDT). Ce dossier rassemble les différents rapports de diagnostic dont le logement a fait l'objet : constat de risque d'exposition au plomb, présence d'amiante, performance énergétique… Le propriétaire vendeur doit le fournir à l'acquéreur au plus tard à la **signature de la promesse de vente.**

Sont dispensées du diagnostic de l'installation électrique les installations de plus de quinze ans ayant fait l'objet d'une attestation de conformité Consuel **depuis moins de trois ans.**

À quoi sert-il ?

Le diagnostic de l'installation électrique a pour but **d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.** Son objectif principal est **d'informer l'acquéreur** de l'état de l'installation électrique du bien qu'il achète : la transaction immobilière peut ainsi s'effectuer dans la transparence.

Sur quels éléments porte-t-il ?

- La vérification de l'état de l'installation électrique porte sur **les parties privatives du logement et de ses dépendances.** Elle ne s'applique donc pas aux parties communes d'immeubles collectifs d'habitation.
- Ce diagnostic concerne **l'installation en aval de l'appareil général de commande et de protection** (généralement appelé disjoncteur de branchement), jusqu'aux bornes d'alimentation des matériels fixes (convecteurs, chauffe-eau…) et jusqu'aux socles de prise de courant.
- Il ne porte **que sur les constituants visibles** de l'installation.
- **Il ne s'applique pas aux circuits internes des matériels** reliés à l'installation électrique fixe, tels que le lave-linge, le lave-vaisselle ou les plaques de cuisson.

Le diagnostic vérifie le respect minimal des exigences techniques suivantes :

- Présence d'un appareil général de commande et de protection, facilement accessible.

  → Cet appareil permet de couper facilement l'alimentation de l'installation électrique.

- Présence, à l'origine de l'installation électrique, d'au moins un dispositif de protection différentielle de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

  → Un dispositif différentiel détecte les fuites de courant qui s'écoulent vers la terre et coupe automatiquement le courant.

- Présence d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

  → Les disjoncteurs et les fusibles protègent les conducteurs électriques de l'installation des échauffements anormaux du fait de surcharges ou de court-circuit.

- Présence d'une liaison équipotentielle et respect des règles liées aux zones de sécurité dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.

  → Dans ces locaux, la présence d'eau aggrave fortement le risque d'électrocution. Ceci impose de limiter l'équipement électrique au voisinage de la baignoire ou de la douche et de relier entre eux les éléments métalliques accessibles.

- Absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension.

  → Ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

- Absence de conducteurs non protégés mécaniquement.

  → Les fils doivent être mis sous conduits, plinthes, moulures en matière isolante pour éviter leur dégradation.

Par qui est-il effectué ?

Le diagnostic de l'installation électrique doit être réalisé par un **opérateur certifié** par un organisme accrédité. En effet, la profession de diagnostiqueur est encadrée par voie législative et réglementaire, afin de garantir sa compétence et son indépendance. De plus, cet opérateur doit avoir souscrit à une assurance responsabilité civile professionnelle.

Comment est-il effectué ?

- Le diagnostiqueur doit pouvoir accéder à l'ensemble des locaux.
- Le diagnostic s'effectue **sans déplacement de meubles ni démontage** de l'installation électrique, à l'exception du tableau électrique.
- Le diagnostiqueur effectue des **vérifications visuelles,** des **mesures** et des **essais de fonctionnement** de l'installation électrique fixe. Certaines de ces mesures nécessitent que l'installation soit alimentée en énergie.
- Il complète ensuite un rapport de visite. Celui-ci liste les **anomalies identifiées** et donne une description succincte des **risques encourus.** Le cas échéant, le diagnostiqueur indique sur le rapport la liste des parties de l'installation ou des pièces n'ayant pu être contrôlées.

Sur 31 millions de logements en France, **7 millions d'installations électriques domestiques présentent des risques** et 2,3 millions d'entre elles sont considérées comme particulièrement dangereuses. Selon les estimations, **chaque année, 100 personnes décèdent par électrocution** et **4 000** personnes sont victimes d'une électrisation grave ; sur 250 000 incendies domestiques annuels, **80 000** seraient d'origine électrique. Face à ce constat alarmant, les particuliers doivent prendre conscience des dangers que peut représenter une installation électrique défectueuse.

Source : Observatoire national de la sécurité électrique (ONSE)

Vous êtes vendeur

Le diagnostic de l'installation électrique n'est obligatoire que lorsque celle-ci a **plus de quinze ans.** En cas de doute sur son âge, il est recommandé de le faire réaliser de façon systématique. Vous serez ainsi informé et pourrez éventuellement **faire valoir l'absence d'anomalie** auprès du futur acquéreur.

Nous vous recommandons de faire effectuer le diagnostic **avant même la mise en vente du bien :** il sera ainsi disponible dès que nécessaire pour que chacune des parties prenantes dans la transaction sache à quoi s'en tenir.

Au moment de la promesse de vente, vous aurez à fournir un **rapport de moins de trois ans** sur l'état de votre installation (diagnostic électrique ou attestation de conformité Consuel). En cas d'absence de rapport, alors que l'installation électrique doit en faire l'objet, **vous ne pourrez pas vous exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.**

Vous êtes acquéreur

Renseignez-vous sur l'âge de l'installation électrique du bien et, **si celle-ci a plus de quinze ans,** demandez au vendeur, bien avant la signature de la promesse de vente, le **rapport de diagnostic électrique** (ou l'attestation Consuel de moins de 3 ans). Lisez attentivement ce rapport : **il en va de votre sécurité et de votre responsabilité** en tant que futur occupant ou propriétaire bailleur. Tenez compte des éventuelles anomalies dans la négociation du prix de vente et dans la prévision d'éventuels travaux.

En l'absence de rapport à la signature de la promesse de vente, assurez-vous auprès de votre notaire que l'installation électrique en est bien dispensée.

CONSUEL
FAISONS AVANCER LA SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE

Qu'est ce que l'attestation de conformité Consuel ?

L'attestation de conformité est un document établi par un installateur électricien à l'issue de travaux réalisés sur une installation électrique. Elle est présentée au Consuel (organisme indépendant reconnu d'utilité publique) qui appose son visa, validant ainsi la déclaration de l'installateur. Ce document officiel est remis par l'installateur à son client qui pourra le présenter en cas de vente de son logement, si le visa du Consuel date de moins de 3 ans à la signature de l'acte chez le notaire.

Cette attestation, obligatoire dans le neuf, ne l'est pas en rénovation. Pour l'obtenir, il vous faudra donc la demander à votre installateur.

Le diagnostic vie

Le rapport de diagnostic ne fait apparaître aucune anomalie

Vous êtes vendeur

Vous pouvez le faire valoir auprès du futur acquéreur et en tenir compte dans la négociation du prix de vente.

Vous êtes acquéreur

L'installation électrique du bien acheté n'est pas dangereuse. Mais n'oubliez pas que la sécurité électrique est aussi une question de comportement. À votre entrée dans les lieux, adopter un « code de bonne conduite » est très important :

- **coupez le courant** à l'aide du disjoncteur général avant toute intervention ;
- **ne déplombez jamais** votre disjoncteur ;
- **repérez les canalisations électriques encastrées** avant de percer un mur ou un plafond ;
- **ne remplacez pas** un fusible fondu par un fusible plus gros, une épingle à cheveux, un trombone ou un fil en métal ;
- **n'utilisez pas** d'appareils électriques les mains ou les pieds mouillés ;
- **débranchez toujours vos appareils** avant de les nettoyer ou de les réparer ;
- **ne tirez pas sur le cordon d'alimentation** d'un appareil pour le débrancher ;
- **évitez** les rallonges et les multiprises ;
- **manœuvrez régulièrement** les boutons-tests de vos disjoncteurs différentiels ;
- enfin, toute installation électrique vieillit, du fait de l'utilisation qui en est faite et de la dégradation naturelle des matériaux. Par conséquent, **faites vérifier et entretenir périodiquement votre installation par un électricien.**

nt d'être réalisé

Le rapport de diagnostic fait apparaître au moins une anomalie

Vous êtes vendeur

Pas d'inquiétude, l'existence d'anomalies au niveau de l'installation électrique ne bloque pas la vente.

Ne négligez cependant pas ces risques, même si l'installation semble fonctionner : il en va de la sécurité des occupants du logement.

Si le diagnostic a été effectué suffisamment tôt, **vous pouvez envisager de faire faire des travaux** pour remédier à ces anomalies avant la vente du bien.

Faites pour cela appel de préférence à un **installateur-électricien qualifié.**

Demandez-lui de vous fournir, à l'issue des travaux, une **attestation de conformité,** visée par Consuel. Cette attestation vous garantira (ainsi qu'à l'acquéreur) la qualité des travaux réalisés.

Vous êtes acquéreur

Ne négligez pas les anomalies identifiées par le diagnostic et les risques encourus, même si l'installation électrique semble fonctionner à votre arrivée dans les lieux. C'est **votre sécurité** qui est en jeu.

Faites appel de préférence à un **installateur électricien qualifié** et montrez lui le rapport de diagnostic.

Ce rapport peut constituer une **base de dialogue** et une **aide pour l'établissement d'un devis.**

Demandez à l'installateur de remplir une **attestation de conformité,** visée par Consuel à l'issue des travaux. Cette attestation sera pour vous la reconnaissance de la qualité des travaux réalisés. Elle tiendra également lieu de rapport réglementaire en cas de revente sous trois ans.

Cette brochure d'information a été conçue conjointement par Promotelec et le Gresel.

Promotelec : association pour la promotion des usages durables de l'électricité dans le bâtiment résidentiel et le petit tertiaire. Promotelec co-anime avec Consuel l'ONSE (Observatoire national de la sécurité électrique). Elle regroupe au sein de son conseil d'administration l'ensemble des acteurs de la filière électricité et du bâtiment, des prescripteurs et des utilisateurs.

Le Gresel (Groupe de réflexion sur la sécurité électrique dans le logement) regroupe des organisations représentatives de consommateurs et des organisations professionnelles de la filière électricité.

Associations de consommateurs membres du Gresel

En partenariat avec la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier.

Pour plus d'informations : www.diagnostic-electrique.promotelec.com

Ref Pro 1319 - 1 (novembre 2008) • Conception - réalisation : créapix • Crédits photos : Fotolia, Istockphoto.