



ÉLECTRICITÉ

le saviez-vous ?

D'après le GRESEL⁽¹⁾, sur 250.000 sinistres recensés chaque année, provoquant

10.000 victimes dont environ 400 décès, le tiers est directement imputable à des incendies d'origine électrique.

Les accidents liés à des chocs électriques font 4.000 victimes par an dont près de 100 morts.

ÉLECTRICITÉ

VENDEUR : Oui
BAILLEUR : Non
SYNDIC : Non

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.

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.

(1) Groupe de REflexion sur la Sécurité Electrique dans le Logement

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 électrique a été réalisée depuis plus de 15 ans	Oui	Non	Oui	Non	Non	Oui	3 ans	Impossibilité pour le vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés.



Quand ?

EN CAS DEVENTE

Depuis le 1^{er} janvier 2009, pour limiter les dangers, le vendeur d'un bien immobilier comportant une installation électrique réalisée depuis plus de quinze ans doit annexer à la promesse de vente et, à défaut à l'acte authentique un état de l'installation intérieure électrique réalisé depuis moins de trois ans.

Attention !

Le vendeur se conformant à cette obligation est exonéré de la garantie des vices cachés. Dans le cas contraire, 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 de gaz.

EN CAS DE LOCATION

Pour l'instant, aucune obligation légale n'oblige les propriétaires bailleurs à annexer au contrat de location ce diagnostic.

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 ;

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 bien ne comportant aucun risque pour la sécurité des occupants (décret décence).

Le choix de faire réaliser un état de l'installation intérieure électrique 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.

En cas de anomalies détectées, la responsabilité de la remise en sécurité de l'installation dépend du propriétaire acquéreur, sauf convention contraire.

- 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 et indépendance et impartialité du diagnostic).

Attention !

Le prescripteur de diagnostic peut être appelé en responsabilité en cas de non-respect de ces obligations.

