

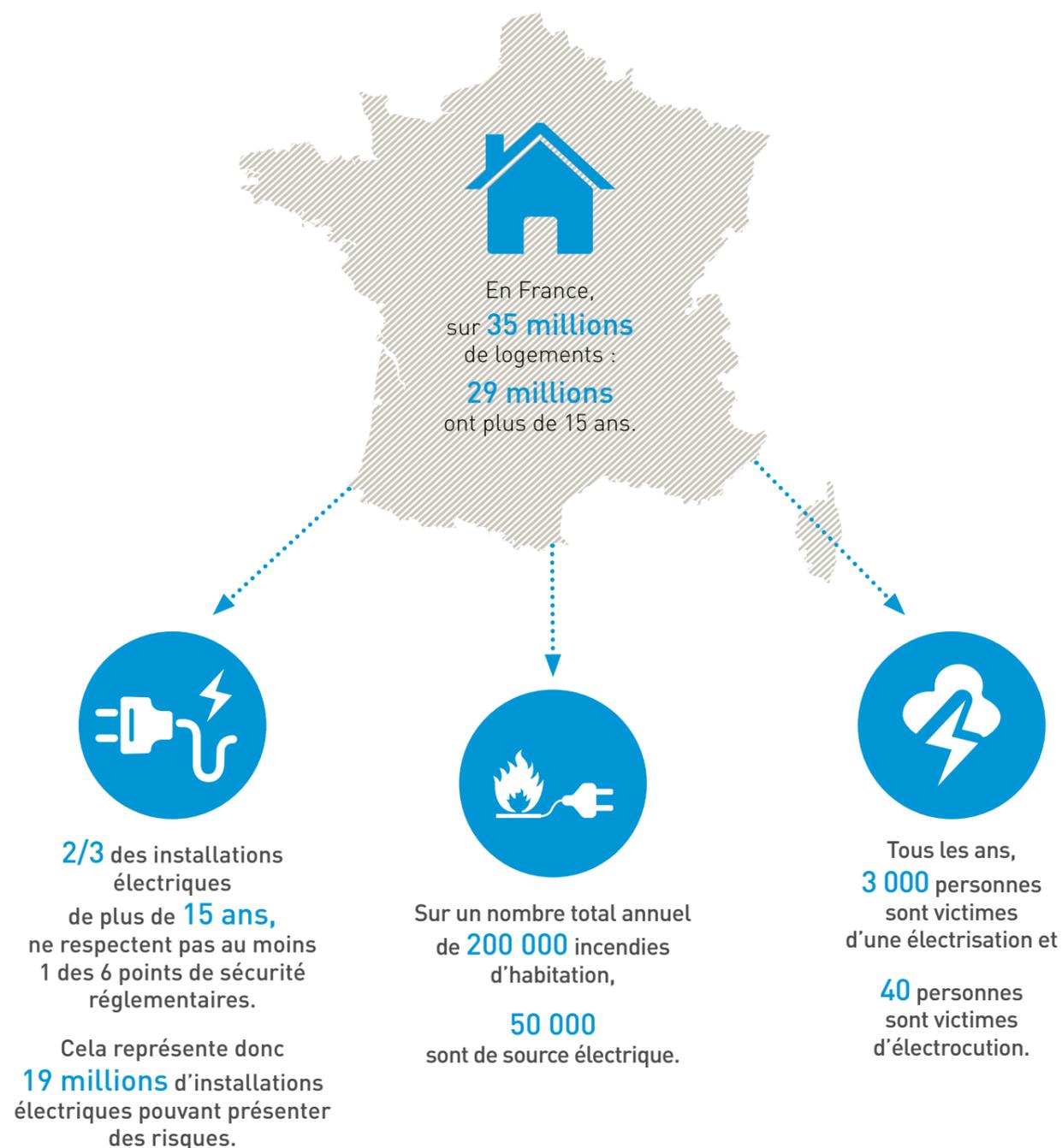


Pour un habitat plus sûr

Vous envisagez de vendre ou d'acquérir un logement ?

Le Diagnostic Électrique Obligatoire,
c'est simple quand on nous guide !





Source : Observatoire National de la Sécurité Électrique (2016).

Face à ce constat alarmant, soyez vigilants aux dangers que peut représenter une installation électrique défectueuse.

Tout ce que vous devez savoir sur le Diagnostic Électrique Obligatoire

Plusieurs diagnostics (plomb, amiante, performance énergétique, gaz...) doivent être réalisés à l'occasion de la vente d'un logement. Depuis le 1^{er} janvier 2009, un diagnostic de l'installation électrique doit être produit lorsque celle-ci a plus de 15 ans.



L'association Promotelec vous conseille et vous accompagne au quotidien, pour vous aider à améliorer la qualité de votre installation électrique pour un habitat plus sûr.

De quoi s'agit-il ?

Depuis le 1^{er} janvier 2009, un état de l'installation électrique, lorsque celle-ci a été réalisée depuis plus de 15 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.

Lorsque l'installation électrique d'un logement a fait l'objet d'une attestation de mise en sécurité ou de mise en conformité visée par Consuel, cette attestation tient lieu de rapport de diagnostic réglementaire, si elle a été établie depuis moins de 3 ans à la date à laquelle ce rapport doit être produit.

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'acqué-

reur 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 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 (radiateurs, 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 donc pas sur les matériels d'utilisation en eux-mêmes (cafetière, lave-linge, lave-vaisselle, plaques de cuisson, etc.).



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 une assurance responsabilité civile professionnelle.

Comment est-il effectué ?

Le diagnostiqueur doit pouvoir accéder à l'ensemble des locaux. Il est vivement recommandé que le diagnostic s'effectue en présence des occupants du logement. Lors de son intervention, le diagnostiqueur sera amené à mettre hors tension l'installation. Par conséquent, l'occupant doit signaler au diagnostiqueur les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité.

Préalablement au diagnostic, l'occupant du logement doit débrancher les équipements qui pourraient être sensibles à cette mise hors tension et/ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension. 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.

Le Diagnostic Électrique Obligatoire en cas de vente a une durée de validité de 3 ans à compter de la date de réalisation.



Les 6 points de sécurité

Le diagnostic vérifie le respect minimal des exigences techniques suivantes :

2

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

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



1

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

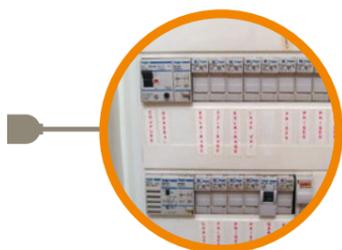
Cet appareil permet de couper facilement l'alimentation de toute installation électrique.



3

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

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



Présence d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des 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.

4

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

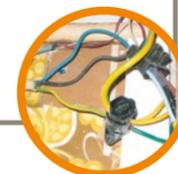
Ces matériels présentent d'importants risques d'électrification, voire d'électrocution.



5

Absence de conducteurs non protégés mécaniquement.

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



6



Pour vérifier ces 6 points de sécurité, les professionnels doivent pouvoir accéder à l'ensemble des locaux.



Que faire pour s'assurer de l'état de votre installation électrique ?

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

■ Vous êtes **vendeur** :

Le diagnostic de l'installation électrique n'est obligatoire que lorsque celle-ci a plus de 15 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 et en tenir compte dans la négociation du prix de vente.

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 3 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.

L'existence d'anomalies au niveau de l'installation électrique ne bloque pas la vente. 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 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 la qualité des travaux réalisés.

■ Vous êtes **acquéreur** :

Renseignez-vous sur l'âge de l'installation électrique du bien et, si celle-ci a plus de 15 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.

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 à un installateur électricien 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. Elle tiendra lieu de rapport réglementaire en cas de revente sous 3 ans.

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.

Qu'est-ce que l'Attestation de conformité Consuel ?

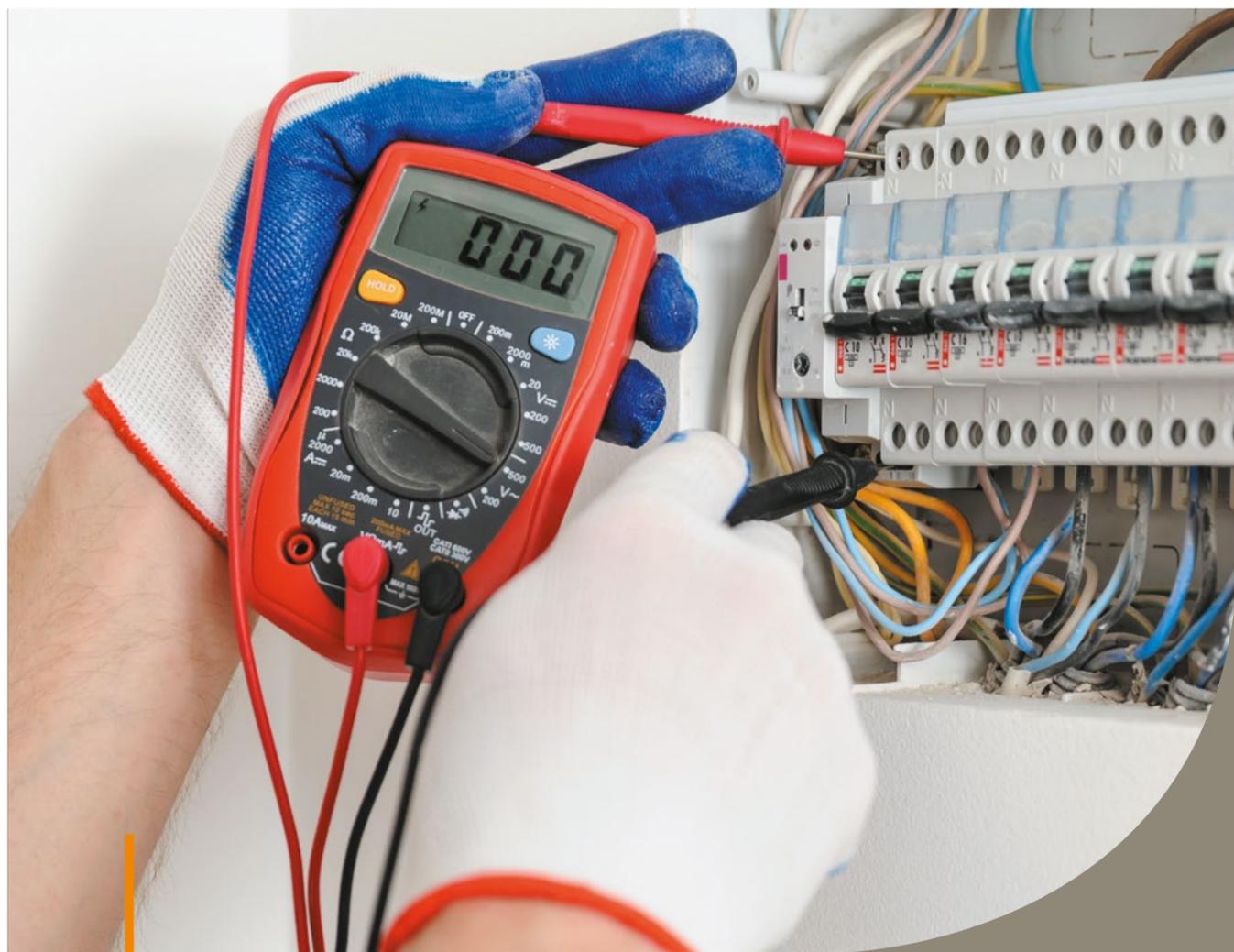
L'attestation de conformité est un document établi par un installateur électricien à l'issue de travaux réalisés sur une installation électrique. Elle est présentée au Consuel (organisme indépendant reconnu d'utilité publique) qui appose son visa, validant ainsi la déclaration de l'installateur.

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.



Ventes et sécurité électrique : les bons réflexes avant de vendre

■ En l'absence de doute



Vous n'avez pas de doute sur l'état de l'installation électrique, faites appel à un diagnostiqueur.

Si le diagnostic qu'il vous remet ne fait pas apparaître d'anomalie, ajoutez-le directement au dossier de diagnostics à remettre au plus tard à la signature de la promesse de vente.

■ En cas de doute



Vous avez un doute sur l'état de l'installation électrique ou le diagnostic comporte une anomalie, faites appel à un électricien.

Il réalisera les travaux de mise en sécurité et vous délivrera **une attestation de conformité** que vous ajouterez au dossier de diagnostics à remettre au plus tard à la signature de la promesse de vente.

Qui sommes-nous ?

Seul espace dédié aux réflexions sur les usages durables, performants et bas carbone de l'électricité, Promotelec est une association d'intérêt général, créée en 1962, qui réunit à la fois les acteurs de l'électricité, du bâtiment, et des associations de consommateurs, et dont le positionnement est axé sur des enjeux d'amélioration du confort dans l'habitat.

Promotelec informe et accompagne à la fois les particuliers, les professionnels et les collectivités locales dans la conception et la réalisation de leurs projets d'amélioration de l'habitat, dans le neuf ou l'existant, aussi bien dans le parc public que dans le parc privé.

Ses études, conseils et astuces pour un logement plus sûr, plus sain, plus connecté, plus durable et plus adapté sont à retrouver sur :

www.promotelec.com

Ce document a été réalisé avec la participation des membres de Promotelec :

Acteurs du bâtiment



Institutionnels et associations de consommateurs



Acteurs de l'électricité



Et de :

Avec le concours de :

 Association
Promotelec
Le bon sens dans l'habitat