



QUALITE DE L'HABITAT
Entrée en vigueur du diagnostic technique
des installations électriques
(décret du 22.4.08 : JO du 24.4.08)

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

L'obligation de fournir un état relatif à l'installation intérieure d'électricité, lorsque celle-ci a plus de quinze ans, en cas de vente d'un logement s'appliquera à compter du 1er janvier 2009 (1).

Le décret dont la publication était attendu pour permettre l'entrée en vigueur de ce nouveau diagnostic en précise également le contenu.

Dans quels cas faut-il produire un état de l'installation intérieure d'électricité ?

■A compter du 1er janvier 2009, un état de l'installation intérieure d'électricité doit être produit par le vendeur à l'acquéreur, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.

Il est réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances. Il doit dater depuis moins de 3 ans à la date à laquelle il doit être fourni. Pour mémoire, il devra être joint au dossier de diagnostic technique qui doit obligatoirement depuis le 1er novembre 2007, être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique.

■A compter du 1er janvier 2009, en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique, de l'état relatif aux installations d'électricité, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Deux documents peuvent toutefois tenir lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans à la date à laquelle l'état doit être produit : le certificat de conformité aux règles techniques et de sécurité effectué par un organisme agréé, et le diagnostic réalisé avant le 1er novembre 2007 dans le cadre d'opérations organisées par les distributeurs d'électricité.

Que doit contenir l'état de l'installation intérieure d'électricité

Etabli à partir d'un modèle type réglementé, l'état de l'installation intérieure d'électricité vérifie l'existence et les caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection, et de son accessibilité ;
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Il identifie :

- les matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.



■ Qui l'établit ?

L'état de l'installation intérieure d'électricité doit être établi (comme tous les documents qui doivent être joints au dossier de diagnostic technique, à l'exception de l'état des risques naturels et technologiques), par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle.

■ Depuis le 1er novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic doit être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation. Cette certification lui sera délivrée pour 5 ans.

■ Les professionnels du diagnostic ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire (notamment agent immobilier ou notaire), ni avec toute entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il leur est demandé l'un ou l'autre des diagnostics. Les diagnostiqueurs doivent remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1500 € portée à 3000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic ou constat sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur qui, en vue d'établir un diagnostic fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises (décret du 5.9.06)

Textes officiels :

- *code de la construction et de l'habitation : article L 134-7 / loi ENL du 13.7.06*
- *décret du 22.4.08 : JO du 24.4.08*
- *Réponse ministérielle J.O. 15.4.08*

En savoir plus...

- [Achat, vente d'un logement : quels diagnostics ?](#) (dépliant disponible à l'ADIL)
- [Obligations relatives à la contenance du logement](#) (informations disponibles à l'ADIL)
- [Diagnostics techniques](#) (ordonnance du 8.6.05 : art. 16 ; loi du 13.7.06 : art. 79-IV ; loi du 30.12.06 ; décret du 5.9.06 ; décret du 14.9.06 ; décret du 21.12.06)

Source : Question-Réponse ANIL 2008/24



Nom du document : N°176
Répertoire : F:\DIVERS
Modèle : C:\Documents and Settings\ADIL971\Application
Data\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Titre :
Sujet :
Auteur : ADIL 971
Mots clés :
Commentaires :
Date de création : 25/04/2008 09:14:00
N° de révision : 2
Dernier enregistr. le : 25/04/2008 09:14:00
Dernier enregistrement par : *
Temps total d'édition :0 Minutes
Dernière impression sur : 25/04/2008 09:16:00
Tel qu'à la dernière impression
Nombre de pages : 2
Nombre de mots : 915 (approx.)
Nombre de caractères : 5 033 (approx.)