



**CONTRAT / CONTRAT DE VENTE /
DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Je dois vendre une maison. A partir de quelle date devrais-je annexer au dossier de diagnostic technique un état de l'installation électrique ?

L'article L.134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation impose l'obligation d'établir un état relatif à l'installation intérieure d'électricité lorsque celle-ci a plus de quinze ans, complétant le dossier de diagnostic technique à fournir par le vendeur lors d'une transaction immobilière.

Le décret du 22 avril 2008 précise que cette obligation entrera en vigueur le 1er janvier 2009 et définit le contenu du diagnostic.

Ce diagnostic devra être réalisé sur l'ensemble de l'installation électrique privative des locaux à usage d'habitation et de leurs dépendances. Il devra dater de moins de 3 ans à la date de signature de la promesse de vente ou, à défaut de promesse, de l'acte authentique de vente.

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 cependant remplacer ce diagnostic, dès lors qu'ils ont été établis depuis moins de trois ans. Il s'agit du 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.

Le diagnostic devra vérifier 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 adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou d'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.

Il doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence, ayant souscrit une assurance couvrant pour son intervention les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle et titulaire d'une certification délivrée par un organisme accrédité par le COmité FRançais d'ACcréditation (COFRAC).

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux

