Pour un habitat plus sûr

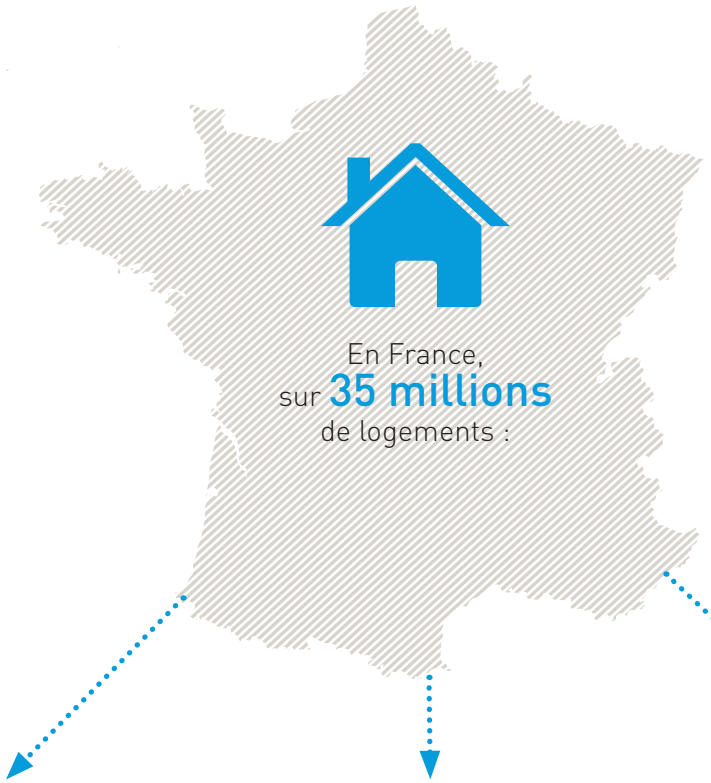
Vous envisagez de louer ou de mettre en location votre bien ?

Le Diagnostic Électrique Obligatoire

Suivez le guide !

Au travers d'informations et de conseils, nous vous accompagnons pour vous aider à mieux comprendre le Diagnostic Électrique Obligatoire à la location, tant sur les tenants et aboutissants de cette nouvelle règlementation que sur les responsabilités de chacun, locataire ou propriétaire bailleur.

Connaître les dangers pour mieux comprendre l'importance du Diagnostic Électrique Obligatoire



En France,
sur **35 millions**
de logements :

2/3 des logements vendus, dont l'installation électrique a plus de **15 ans**, présentent des points d'insécurité[1].

Sur cette base, on considère que **19 millions** d'installations électriques peuvent présenter des risques.

Sur un nombre total annuel de **200 000** incendies d'habitation,

50 000
sont de source électrique[2].

Tous les ans,
3 000 personnes sont victimes d'une électrisation et

40 d'entre elles décèdent par électrocution[2].

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

(1) Source, TNS-Sofres (2013). (2) Source, Observatoire National de la Sécurité Électrique (2016).

De quoi s'agit-il ?

Au moment de la signature ou du renouvellement d'un bail à usage d'habitation[1], le propriétaire bailleur doit désormais fournir, avec le contrat de location, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque celle-ci a plus de 15 ans :

- À compter du 1er juillet 2017, pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975 ;
- À compter du 1er janvier 2018 pour les autres logements.

Cet état de l'installation électrique constitue l'un des diagnostics obligatoires qui doivent être remis avec le contrat de location.

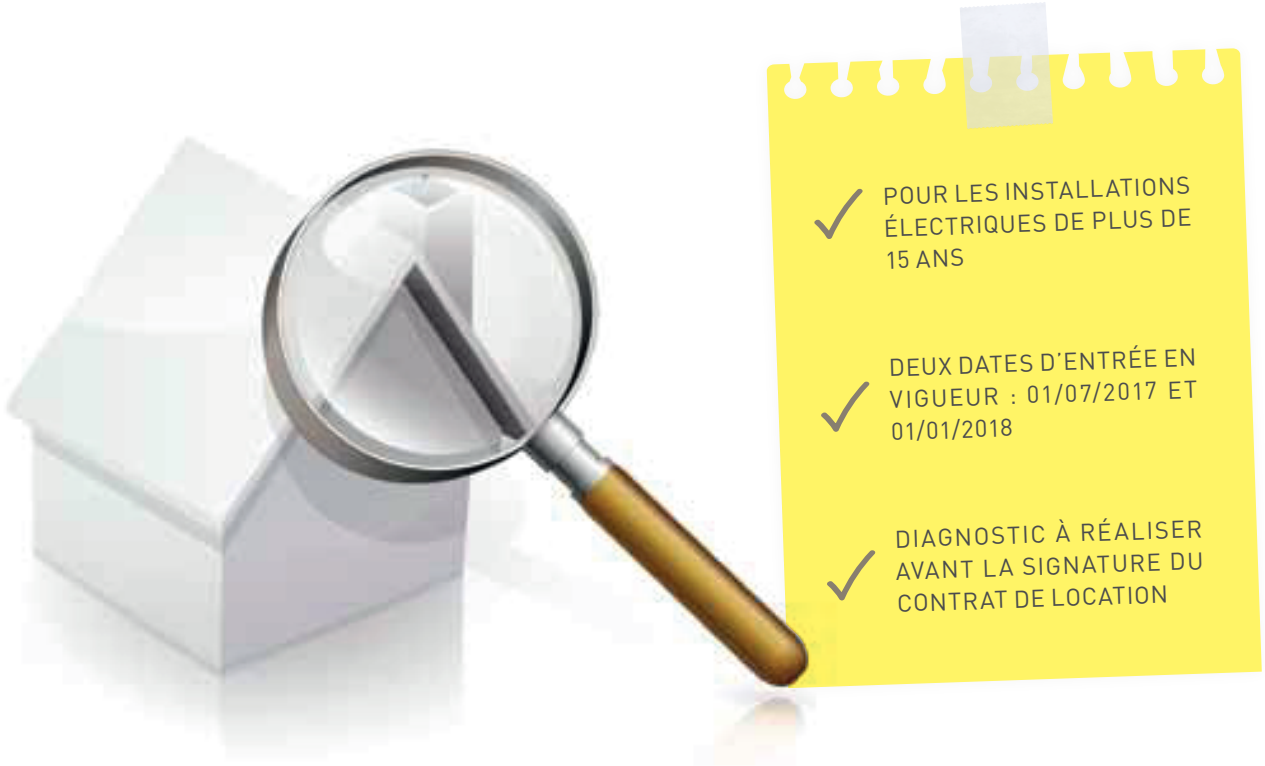
Cette obligation concerne tous les logements à l'exception des logements-foyers.

Il ne s'applique pas aux parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

A quoi sert-il ?

Le diagnostic électrique porte sur l'évaluation des risques des parties privatives du logement (cuisine, salon, chambres, salle de bains...) et ses dépendances (garage, terrasse, piscine...).

Son objectif est d'informer le locataire de l'état de l'installation électrique du bien qu'il loue.



(1) Ou de la signature d'un bail à usage mixte professionnel et d'habitation, le bail devant constituer la résidence principale du preneur.

Quels sont les moyens pour l'obtenir ?

1 L'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé par un diagnostiqueur certifié, ayant souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle. Cette profession est encadrée par voie législative et réglementaire, afin de garantir sa compétence et son indépendance.

2 Si un Diagnostic Électrique Obligatoire a déjà été fait dans le cadre de la vente du logement, celui est valable s'il a moins de 6 ans.

3 Lorsque l'installation intérieure d'électricité a fait l'objet d'une Attestation pour mise en conformité ou pour mise en sécurité visée par Consuel et établie depuis moins de 6 ans, cette attestation tient lieu d'état de l'installation intérieure d'électricité.

Comment est-il effectué ?

Le Diagnostic Électrique Obligatoire 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 et ne s'applique pas aux matériels d'utilisation en eux-mêmes (cafetière, lave-linge, plaques de cuisson, luminaire, etc.).

Le Diagnostic Électrique Obligatoire à la location a une durée de validité de 6 ans à compter de la date de réalisation.

Quels sont les 6 points de sécurité qui vont être vérifiés ?

Ces 6 points de sécurité fixent les exigences minimales de sécurité de l'installation intérieure d'électricité existante.

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.

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.

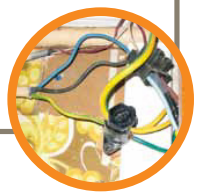
4 Présence d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

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.

5 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'électrisation, voire d'électrocution.

6 Absence de conducteurs non protégés mécaniquement.



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

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

Que faire en cas de doute sur la sécurité de votre installation électrique ?

■ Vous êtes **propriétaire bailleur :**

→ N'attendez pas le résultat du contrôle ! Privilégiez les travaux de mise en sécurité

Si vous avez un doute sur la sécurité électrique du bien que vous souhaitez louer, il est recommandé d'anticiper la situation en faisant intervenir un électricien. Il réalisera les travaux nécessaires et délivrera une Attestation visée par Consuel qui tiendra lieu, au moment de la mise en location, d'état de l'installation intérieure d'électricité.

Cela vous permettra :

- de louer plus rapidement votre bien lors d'un changement de locataire ou d'un renouvellement de bail ;
- de ne pas réaliser les travaux nécessaires dans l'urgence.

→ Vos responsabilités

En tant que propriétaire bailleur, vous devez délivrer au locataire un logement décent, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)[1] de décembre 2000. À ce titre, vous devez vous assurer de la sécurité de l'installation électrique et de son bon état d'usage et de fonctionnement.

Les 6 points contrôlés par l'état de l'installation intérieure d'électricité correspondent aux exigences de sécurité minimales pour toute installation électrique existante, quel que soit son âge. Il est donc essentiel de corriger les points défaillants. À l'inverse, si l'état ne présente aucune anomalie, cet état pourra constituer un élément de preuve en votre faveur en cas de litige.

Qu'est-ce que l'Attestation visée par Consuel ?

Il s'agit d'un document Cerfa déposé auprès du Consuel, par un installateur électricien suite aux travaux réalisés sur l'installation électrique. Elle atteste du respect des 6 exigences minimales de sécurité lors de travaux de mise en sécurité ou du respect des règles de sécurité de la norme NF C 15-100 en vigueur lors de travaux de rénovation totale.

cerfa

ATTESTATION DE CONFORMITÉ

Installation de consommation à usage domestique

VISA DU CONSUEL

ADRESSE DES CORRESPONDANCES

INSTALLATEUR

INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Vous êtes **locataire :**

→ Soyez vigilant à la sécurité électrique de votre logement

À compter de juillet 2017, ou janvier 2018 selon la nature du logement, votre propriétaire bailleur doit vous remettre, lors de la signature du bail, un état de l'installation électrique lorsque celle-ci a plus de 15 ans.

Assurez-vous que cet état a bien été réalisé et ne présente aucune anomalie.

→ Vos responsabilités

Souvenez-vous que vous êtes responsable du maintien de l'installation électrique du logement dans l'état dans lequel elle vous a été fournie.

En cas d'incident, localisez la coupure générale de votre installation électrique pour l'actionner. Pour toute réparation ou travaux d'ordre électrique, faites appel à un professionnel qualifié.

→ En cas d'anomalie(s), demandez à votre bailleur de faire corriger les points défectueux

Votre bailleur est tenu de délivrer un logement décent conformément à la loi SRU[1]. A ce titre, il doit s'assurer de la sécurité de l'installation électrique et de son bon état d'usage et de fonctionnement.

Les 6 points contrôlés par l'état de l'installation intérieure d'électricité correspondent aux exigences de sécurité minimales pour toute installation électrique existante, quel que soit son âge. Il est donc essentiel de faire corriger les points défaillants. Si le bailleur ne l'a pas fait, demandez-lui, si possible par courrier recommandé avec accusé de réception, de faire corriger les points défectueux. En cas de non-réponse ou de refus, vous pouvez contacter une association de consommateurs pour obtenir conseils et aides.

(1) Depuis décembre 2000, la loi SRU stipule que le bailleur "est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation".

EN RÉSUMÉ

Locations et sécurité électrique : les bons réflexes avant de louer

En l'absence 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 avec le contrat de location.

En cas de doute sur l'état de l'installation électrique ou de diagnostic comportant 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 avec le contrat de location.