

DIAGNOSTIC ELECTRIQUE

Un nouveau diagnostic immobilier : le diagnostic électrique

Depuis le 1er janvier 2009, le diagnostic électrique a intégré la liste des diagnostics immobiliers à réaliser obligatoirement lors de la vente d'un logement, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement. Une entrée en vigueur réalisée selon les termes définis par le décret d'application du 22 avril 2008, paru dans le Journal Officiel du 24 avril.

A qui s'adresse le diagnostic immobilier électrique ?

La réalisation d'un diagnostic électrique concerne exclusivement la vente d'un bien immobilier (qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement) équipé d'une installation électrique datant de plus de 15 ans. Le vendeur devra joindre ce diagnostic immobilier électrique à toute nouvelle promesse ou acte de vente.

Concernant un bien immobilier soumis au statut de copropriété, le diagnostic électrique ne s'appliquera qu'aux parties privatives.

Réalisation et points de contrôle du diagnostic électrique

Le diagnostic immobilier électrique devra obligatoirement être établi par un professionnel qui s'attachera à vérifier « les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant. L'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité. » (Extrait du décret n. 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation).

Le diagnostiqueur aura également pour tâche de s'assurer de la présence de certains systèmes de sécurité (il devra en mentionner les caractéristiques au sein du rapport qu'il remettra au propriétaire du logement) :

- Appareil général de commande et de protection,
- présence sur chaque circuit d'une protection contre les surintensités adaptées à la section des conducteurs,
- dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre,
- installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Enfin, la principale mission du diagnostic électrique sera d'identifier les éventuels « matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension, les conducteurs non protégés mécaniquement ».

Validité du diagnostic immobilier électrique

Entré en vigueur le 1er janvier 2009, le diagnostic électrique dispose d'une durée de validité de 3 ans. Un certificat de conformité dressé avant cette date sera considéré comme recevable s'il date de moins de 3 ans.

Quel professionnel pour un diagnostic électrique ?

Toujours dans l'optique de circonscrire les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, un diagnostic électrique adéquat devra être réalisé par un professionnel soumis à des critères très strictes : disposer d'une assurance professionnelle, être indépendant par rapport à la transaction, etc.

Le diagnostiqueur devra ainsi disposer de la certification d'un organisme accrédité (selon l'[articles L.271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation](#)).

En cas d'absence de diagnostic immobilier électrique

Soumis à sa réalisation, le vendeur d'un bien immobilier ne présentant pas de diagnostic électrique lors de la signature de l'acte authentique de vente sera dans l'impossibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés.