

## Diagnostic immobilier : état de l'installation intérieure d'électricité

Dans quel cas faut-il réaliser un état de l'installation intérieure d'électricité, aussi appelé ? L'état de l'installation intérieure d'électricité est un diagnostic qui évalue les risques pouvant mettre en danger la sécurité des personnes et leurs biens. Il doit être fourni par le propriétaire **vendeur** ou **bailleur** et être remis à l'acquéreur ou locataire lorsque l'installation électrique a **plus de 15 ans**. Voici les informations à retenir.

### Quels sont les logements concernés par le diagnostic électricité ?

En tant que propriétaire **vendeur** ou **bailleur** d'un **appartement** ou d'une **maison individuelle**, vous devez fournir un diagnostic électricité à l'acquéreur ou au locataire si l'**installation d'électricité** du logement a **plus de 15 ans**. Les installation électriques comprises dans les dépendances des maisons individuelles sont également concernées.

### Qui doit réaliser le diagnostic électricité ?

Le diagnostic électricité doit être réalisé par un **diagnostiqueur** répondant à certains critères, notamment de **certification**.

Cette personne doit avoir souscrit une **assurance** permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit pas avoir de lien pouvant porter atteinte à son impartialité et à son indépendance.

Il est possible de s'aider d'un annuaire pour rechercher un diagnostiqueur certifié :

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié

### Comment est réalisé le diagnostic électricité ?

Le diagnostic électricité est réalisé dans les **parties privatives du logement et ses 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.

Le diagnostic 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.

Le diagnostic électricité doit relever l'existence et décrire, au regard des exigences de sécurité, 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.

Le diagnostic électricité identifie les matériels électriques inadaptés à l'usage (ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension) et les conducteurs non protégés mécaniquement.

La réalisation du diagnostic électricité doit être conforme à une méthodologie et un modèle réglementés.

### Quand est transmis le diagnostic électricité ?

Vous devez intégrer le diagnostic électricité aux différents diagnostics immobiliers compris dans le dossier de **diagnostic technique (DDT)** en cas de vente ou en cas de location et le remettre au futur acquéreur ou locataire.

### Quelle est la durée de validité du diagnostic électricité ?

La durée de validité est différente selon qu'il s'agit d'une vente ou d'une location.

Le diagnostic électricité a une durée de validité de **3 ans**.

Le diagnostic électricité a une durée de validité de **6 ans**.

Toutefois, une attestation de conformité du comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel) peut remplacer le diagnostic électricité si l'attestation a été faite depuis moins de 6 ans.

### Quelles sont les sanctions en cas de non-respect des règles imposées par le diagnostic électricité ?

Votre responsabilité peut être engagée si vous ne transmettez pas le diagnostic électricité ou si vous mentionnez de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur.

Si vous ne transmettez pas le diagnostic, vous ne pouvez pas être exonéré de la garantie des vices cachés.

L'acquéreur peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander l'annulation de la vente ou une diminution du prix.

Vous pouvez également être sanctionné d'une amende de 1 500 € si vous faites appel à un diagnostiqueur non certifié (3 000 € en cas de récidive).

Votre responsabilité peut être engagée si vous ne transmettez pas volontairement le diagnostic au locataire ou si vous mentionnez de fausses informations dans l'annonce de location pour l'induire en erreur.

Par ailleurs, vous pouvez également être sanctionné d'une amende de 1 500 € si vous faites appel à un diagnostiqueur non certifié (3 000 € en cas de récidive).

Si le diagnostiqueur commet une faute en ne respectant pas la réglementation pour réaliser le diagnostic (par exemple, diagnostic erroné), l'acquéreur ou le locataire peut faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation du bien pour demander des dommages et intérêts.

Par ailleurs, le diagnostiqueur peut être sanctionné d'une amende de 1 500 € s'il exerce sans certification (3 000 € en cas de récidive).

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il a validé la vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

#### **Diagnostic immobilier**

##### **Questions – Réponses**

- Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente d'un logement ?
- Diagnostics immobiliers : où trouver un diagnostiqueur certifié ?

Toutes les questions réponses

##### **Et aussi...**

- Diagnostic immobilier : diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Diagnostic immobilier : constat de risque d'exposition au plomb (Crepl)
- Diagnostic immobilier : état d'amiante ou "diagnostic amiante"
- Diagnostic termites et autres insectes xylophages
- Diagnostic immobilier : état de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic immobilier : assainissement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif)
- Diagnostic immobilier : état des risques

##### **Pour en savoir plus**

- Dossier pratique sur les états d'installation intérieure d'électricité et de gaz  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- Méthodologie pour réaliser l'état de l'installation intérieure d'électricité  
Source : Direction de l'information légale et administrative (Dila) – Premier ministre
- Site du Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel)  
Source : Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel)

##### **Services en ligne**

- Trouver un diagnostiqueur immobilier certifié  
Outil de recherche

##### **Textes de référence**

- Code de la construction et de l'habitation : articles L134-6 et L134-7  
Réalisation en cas de vente
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 3-3  
Réalisation en cas de location
- Code de la construction et de l'habitation : articles R134-10 à R134-13  
Caractéristiques du diagnostic électricité
- Code de la construction et de l'habitation : article D271-5  
Durée de validité en cas de vente
- Arrêté du 2 décembre 2011 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location



Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00