

Diagnostic électricité



Êtes-vous concerné ?

Vous vendez ou louez un logement dont l'installation électrique a plus de 15 ans.



Validité

Vente : 3 ans

Location : 6 ans



Objectif

Évaluer l'état de l'installation et les risques pour la sécurité des biens et des personnes.

Qu'est-ce que le Diagnostic Électricité ?



Le diagnostic Électricité, de son vrai nom État de l'installation intérieure d'électricité, a pour objectif d'établir un **aperçu des dangers liés à une installation électrique**. Le rapport de diagnostic doit évaluer les risques pouvant porter atteinte à la **sécurité des personnes** (électrisation, électrocution, incendie) **et des biens**. Le diagnostic électrique vérifie qu'une installation répond aux **exigences** minimales définies par la réglementation. Pourquoi réaliser un diagnostic électrique ? En France, on estime que **25% des incendies sont dus à des installations électriques défectueuses**. L'État de l'installation intérieure d'électricité permet au propriétaire de mieux connaître son bien et de prendre les mesures correctives qui s'imposent. Plus qu'une obligation légale, c'est un **outil de prévention**.

[Demandez un devis](#)

Le diagnostic Électricité est-il obligatoire ?

Quand doit-on faire réaliser un diagnostic électrique ? Ce dernier est un [diagnostic immobilier obligatoire lors de la vente](#) ou la location d'un bien immobilier dès lors que l'installation électrique a **plus de 15 ans**.

Le diagnostic électrique, tout comme le [diagnostic Plomb](#) dit CREP, doit **être annexé au bail** (dans le cas d'une location), à la **promesse de vente** ou à l'**acte de vente** (dans le cas d'une vente immobilière). Autrement dit, l'acquéreur ou le locataire doit être informé des risques inhérents à l'installation électrique du logement. Le diagnostic Électricité fait partie du dossier de diagnostic technique (DDT), dans lequel on retrouve l'ensemble des diagnostics obligatoires.

En cas de non respect de la loi, le locataire peut mettre en évidence la non décence du bien immobilier loué. Quant au vendeur, il ne pourra s'exonérer de la garantie contre les vices cachés.

Quelle est la durée de validité d'un diagnostic électrique ?

La durée de validité du diagnostic Électricité dépend du contexte :

- **3 ans** pour la vente d'un bien immobilier
- **6 ans** pour la location d'un bien immobilier

Passé ce délai, le propriétaire devra de nouveau faire appel à son diagnostiqueur.

Quel est le prix du diagnostic électrique ?

Le prix du diagnostic électrique n'est pas réglementé. Il varie donc d'un professionnel à l'autre et dépend surtout de la **surface à contrôler**. Le diagnostic est plus rapide dans un petit appartement que dans une maison où toutes les pièces devront être visitées par le diagnostiqueur. D'autant que, dans le cadre d'une maison individuelle, les dépendances font également l'objet d'un contrôle. Le tarif peut donc aller de **60 à 180€**. Pour connaître précisément le budget à prévoir, le mieux reste de faire une demande de devis.

[Demandez un devis](#)

Diagnostic Électricité et location : ce qu'il faut savoir

Quels sont les changements depuis la Loi Alur ?



Le diagnostic Électricité, **pour la location**, a été mis en place par la loi ALUR, avec une application progressive à partir du 1^{er} juillet 2017. Ce diagnostic a le même mode opératoire que celui réalisé pour une vente. Son principe reste le même : la **mise en sécurité des occupants**. Du fait des obligations de la loi SRU (loi sur la solidarité et le renouvellement urbain) et de ses paragraphes sur le logement décent, l'installation électrique doit être sans anomalies **pour qu'un logement soit louable**. En cas de non respect de la Loi Alur, le locataire peut attaquer le propriétaire pour cause de logement non décent.

Pour en savoir plus sur la décence des logements, le Ministère de la transition écologique a publié un guide pour vous aider à évaluer la décence de votre logement. Vous pouvez le trouver [ICI](#).

Diagnostic Électricité et obligation de mise en conformité

Aujourd'hui encore, de nombreux incidents sont d'origine électrique. On estime que **7 logements sur 10 possèdent une installation électrique non conforme**. Pour se prémunir contre les risques d'incendie, il est intéressant et conseillé de mettre en conformité l'installation, d'autant que ce n'est pas toujours aussi onéreux qu'on le pense. Selon l'association Promotelec, dans 50% des cas, la mise en sécurité des installations électriques coûte moins de 1000 euros.

Pour le propriétaire, la réglementation ne fixe **pas d'obligation de travaux**. Néanmoins, l'obligation de **proposer à la location un logement décent** permet au locataire de se retourner contre son bailleur. C'est ce critère qui obligera le propriétaire à faire des travaux de rénovation électrique.

Dans son rapport, le diagnostiqueur conseille un certain nombre de modifications à réaliser sur l'installation. Le propriétaire peut choisir d'effectuer les travaux lui-même ou de faire appel à un électricien. **En cas d'accident** (électrisation, électrocution, incendie, intoxication), la responsabilité pénale du propriétaire sera recherchée.

Diagnostic électrique pour les parties communes ?

Suite à ces chiffres alarmants, le [GRESEL](#) (groupe de réflexion sur la sécurité électrique dans le logement) conseille de faire réaliser un **diagnostic électrique dans les parties communes**. De nombreuses anomalies décelées dans le logement, notamment en matière de prise de terre, trouvent souvent leurs explications dans ces parties communes. Et puis, à quoi sert-il d'avoir des logements garantissant la sécurité électrique, si l'installation électrique défaillante dans la cage d'escalier risque de déclencher un incendie ? Les bailleurs sociaux ont souvent devancés la réglementation en effectuant un diagnostic électricité dans les parties communes de leurs parcs. Une façon de sécuriser leur patrimoine et de se prémunir contre d'éventuels recours. Car en cas de sinistre sur l'installation électrique ou gaz des parties communes, avec ou sans victimes, c'est bien la responsabilité pénale du bailleur qui pourra être engagée.