

Le diagnostic électrique en location (obligatoire en 2020)

Description

Le diagnostic électrique a été rendu obligatoire pour les bailleurs depuis le 1er janvier 2018. En effet, tous les bailleurs de logement d'habitation doivent désormais fournir à leurs locataires un diagnostic concernant les installations de gaz et d'électricité.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

En quoi consiste le diagnostic électrique ?

Au cours de ces dernières années, [la liste des diagnostics à fournir lors de la signature d'un contrat de bail d'habitation](#) n'a pas cessé d'être rallongée. Le premier diagnostic créé fut celui relatif à l'amiante en 1996 à la suite du scandale suscité par les conséquences sanitaires de ce matériau. Depuis lors ce fut la création quasiment annuelle d'un nouveau diagnostic. Dans la continuité de cette inflation, l'année 2017 a vu la mise en œuvre systématique du diagnostic électrique pour les installations de plus de 15 ans lors de la location à usage d'habitation. Ce diagnostic n'est pas obligatoire dans le cadre d'une location commerciale ou professionnelle (Cf. Bail commercial et bail professionnel). Vous trouverez ci-dessous les réponses à vos questions.

L'état de l'installation intérieure d'électricité est un diagnostic qui vise à évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes et leurs biens. Il est requis tant pour les locations vides que pour les locations meublées.

En application de l'article R134-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation l'état de l'installation intérieure d'électricité est réalisé dans 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.

L'état de l'installation intérieure d'électricité relève l'existence et décrit, 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.

L'état de l'installation intérieure d'électricité identifie :

- les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;
- les conducteurs non protégés mécaniquement.

Qui réalise le diagnostic électrique ?

Le diagnostic doit être réalisé par un professionnel certifié. La liste de ces professionnels est consultable sur le site internet du ministère en charge de l'environnement . Ce professionnel présente ainsi des garanties de compétence et dispose d'une organisation et de moyens appropriés. Le diagnostiqueur doit être assuré pour son activité afin de permettre de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Le diagnostiqueur ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle. Le propriétaire du bien est libre de mandater le professionnel de son choix. Les prix des diagnostics ne sont pas réglementés et peuvent donc varier d'un professionnel à un autre pour une même prestation.

Qui supporte les coûts du diagnostic électrique ?

L'initiative de sa réalisation appartient au bailleur du logement. Il est réglé par le bailleur. Pour mémoire, la réalisation d'études ou de diagnostics préalables afférents aux logements sont considérées comme des dépenses d'entretien déductibles, au sens du a du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts .

Quelle est la durée de validité de ce diagnostic ?

Le diagnostic a une durée de validité de 6 ans à partir de sa réalisation. Une attestation de conformité visée par un organisme agréé par le ministre en charge de l'énergie (ou une déclaration de cet organisme) tient lieu d'état d'installation intérieure d'électricité si l'attestation a été établie depuis moins de 6 ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Quand remettre le diagnostic électrique à son locataire ?

Ce nouveau diagnostic doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT) composé à ce jour des documents suivants :

- diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si le permis de construire du logement est antérieur au 1er janvier 1949 ;
- un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) si le logement est situé dans une zone à risque ;
- diagnostic amiante si le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 ;
- un état de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans.

Ce dossier doit être remis au locataire au moment de la signature du bail. Afin qu'il ne soit pas reproché au bailleur de ne pas avoir communiqué ces documents, il est

nécessaire de mentionner dans le contrat de bail que ceux-ci ont été portés à la connaissance du locataire, de les lister dans les [annexes au contrat de bail](#) et de les faire parapher par le locataire.

Quelle est la sanction à défaut de remise du diagnostic électrique ?

Aucune sanction pénale ou administrative n'est encourue. Le défaut de communication du diagnostic pourrait donc être seulement sanctionné par l'allocation de dommages et intérêts devant les juridictions civiles et il conviendrait, pour le locataire qui n'a pas reçu ce document, de démontrer le préjudice qu'il a subi du fait de cette absence de communication.

Les textes applicables

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » a créé l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989. Cet article dispose que :

« Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend : (...) Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (...) »

Toutefois, le décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location nous intéressant, mentionné dans l'article 3-3, a été publié plus de deux ans après l'entrée en vigueur de cette loi et a ainsi permis à ce texte d'entrer pleinement en vigueur. Il prévoit qu'à partir du 1er janvier 2018 un diagnostic pour toutes les locations comportant une installation intérieure d'électricité âgée de plus de quinze ans devra obligatoirement être réalisé et annexé au bail.

En conclusion, il apparaît que ce diagnostic aurait pour but d'avertir le propriétaire de non conformités éventuelles dans l'installation électrique qu'il utilise. La loi l'exigeant, il est important que ce diagnostic figure dans le dossier des diagnostics techniques (DDT).

Bon à savoir : Le bailleur doit informer le locataire du risque d'exposition du logement au radon.