

Janvier 2023

L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation

Issu de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020,
entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021

Sont concernés en cas de vente ou de location, les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de 15 ans.

I. Obligations du vendeur/bailleur

Depuis le **1^{er} janvier 2009**, le vendeur a l'obligation de fournir dans le dossier de diagnostic technique (D.D.T.) annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, l'état de l'installation intérieure d'électricité. L'objectif étant d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Depuis le **1^{er} juillet 2020**, le bailleur, en cas de location d'un logement dans les conditions fixées par **l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**, a également l'obligation de fournir un dossier de diagnostic technique, annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement, comprenant notamment un état de l'installation intérieure d'électricité.

L'état est réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances. Il concerne l'installation située en aval de l'appareil général de commande et de protection propre à chaque logement jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant.

A noter toutefois que lorsqu'une installation intérieure d'électricité a fait l'objet d'une attestation de conformité visée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'écologie, cette attestation ou, à défaut, la déclaration du CONSUEL ou de tout organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation, tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure.

II. Durée de validité

La durée de validité de l'état de l'installation intérieure d'électricité est de trois (3) ans, dans le cadre d'une vente et de six (6) ans dans le cadre d'une location.

Le point de départ de ce délai est la date du contrôle effectué par le diagnostiqueur sur le terrain et non la date d'établissement du document. (**Réponse ministérielle n° 100121 AN du 23 août 2011**).

III. Sanctions

En l'absence de ce document lors de la signature de l'acte authentique de vente, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés¹ qui seraient liés à une anomalie de l'installation intérieure d'électricité.

En l'absence de ce document lors de la signature ou du renouvellement du contrat de location, le bailleur s'expose au risque d'annulation du bail, de réduction du loyer ou au versement de dommages-intérêts.

Précisons que l'acquéreur et le bailleur ne pourront se prévaloir des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur indicative.

¹ Le vice caché peut être défini comme un défaut non visible de la chose que l'acquéreur ne pouvait déceler au moment de la vente et qui rend cette chose impropre à l'usage auquel on la destine, ou diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix. (Articles 1641 et suivants du Code civil)