FICHE TECHNIQUE >> CONSOMMATION

L'OBLIGATION POUR LE BAILLEUR D'INFORMER LE LOCATAIRE DE L'ÉTAT DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Créée par la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014), l'obligation du bailleur de fournir une information dénommée "état de l'installation intérieure d'électricité" entrera en vigueur à partir du 1er juillet 2017.

C'est le décret n°2016-1105 du 11 août 2016 qui est venu préciser les modalités d'application du dispositif.

Quels sont les logements concernés?

Ce sont les logements loués à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi que leurs dépendances: garages et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Rappelons que la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge, au sens du code de la construction et de l'habitation.

Le dispositif s'applique également :

aux logements meublés régis par la loi du 6 juillet 1989,

aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi ;

aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Quand le dispositif entre-t-il en vigueur?

L'entrée en vigueur se fera en deux temps :

à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans un immeuble collectif, dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975.

À partir du 1^{er} janvier 2018, pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré après le 1^{er} janvier 1975.

À ces dates, un état de l'installation électrique devra être fourni par le bailleur et annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Qu'est ce que c'est concrètement?

L'état de l'installation électrique prend la forme d'un rapport de diagnostic. Ce diagnostic est effectué dans les mêmes conditions que le diagnostic électrique obligatoire au moment de la vente, par un professionnel qui doit être un diagnostiqueur certifié. Le diagnostiqueur doit effectuer différents contrôles de l'installation électrique. Il vérifie les six points de sécurité suivants (source PROMOTELEC) :

Présence d'un appareil général de commande et de protection, facilement accessible.

Cet appareil permet de couper facilement l'alimentation de toute installation électrique.

Présence, à l'origine de l'installation électrique, d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.

Ce dispositif détecte les fuites de courant qui s'écoulent vers la terre et coupe automatiquement le courant.

Présence, sur chaque circuit, d'un dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs.

Les disjoncteurs et les fusibles protègent les conducteurs électriques de l'installation des échauffements anormaux du fait de surcharge ou de court-circuit.

Présence d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

Dans ces locaux, la présence d'eau aggrave fortement le risque d'électrocution. Ceci impose de limiter l'équipement électrique au voisinage de la baignoire ou de la douche, et de relier entre eux les éléments métalliques accessibles.

L'absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension.

Ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

L'absence de conducteurs non protégés mécaniquement.

Les fils doivent être mis sous conduits, plinthes, moulures en matière isolante pour éviter leur dégradation.

Doit-on refaire un diagnostic à chaque nouvelle location?

Non, car le diagnostic a une durée de validité de six ans à compter de sa réalisation

De plus, le propriétaire peut fournir le diagnostic (de moins de six ans) qui a été fait pour la vente du logement.

Enfin, à la place du diagnostic, le propriétaire peut fournir une attestation du professionnel qui a effectué des travaux de mise en conformité ou de mise en sécurité, cette attestation devant être visée par CONSUEL, et être établie depuis moins de six ans.

