

Le DEO, Diagnostic Électrique Obligatoire

POINT SUR...

Depuis le 1^{er} janvier 2009, en cas de vente d'un logement, son installation électrique doit faire l'objet d'un diagnostic lorsqu'elle a plus de 15 ans. Plus qu'un acte administratif ou une simple feuille de papier qui s'ajoute au dossier technique, ce diagnostic a pour objectif de faire prendre conscience de l'état des installations pour améliorer la sécurité électrique en France.



En France, sur 31 millions de logements, 16 millions ont plus de 30 ans et 7 millions sont équipés d'une installation électrique à risques, dont 33 % particulièrement dangereuses. Aussi, sur 250 000 incendies domestiques se produisant chaque année, 80 000 sont d'origine électrique. Chaque année, 4 000 victimes d'électrifications graves et 100 décès par électrocution sont recensés. Face à ce constat alarmant, la Loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006 a fixé un cadre réglementaire pour les logements anciens, et imposé un "état de l'installation intérieure d'électricité". Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2009, le Diagnostic Électrique Obligatoire, DEO, entre en application.



De quoi s'agit-il ?

Le DEO devient un des éléments du "Dossier de Diagnostic Technique" (DDT) remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse de vente. Ce DDT rassemble les différents rapports de diagnostics dont le logement a fait l'objet (plomb, amiante, termites, gaz...). Le DEO évalue les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, et informe l'acquéreur de l'état de l'installation électrique du bien qu'il achète. Le diagnostic concerne les installations électriques de plus de 15 ans.

Le Diagnostic Électrique Obligatoire a une validité de 3 ans. Sont dispensées de diagnostic les installations électriques de plus de 15 ans ayant fait l'objet depuis moins de 3 ans d'une attestation de conformité Consuel. En cas d'absence de diagnostic obligatoire pour les logements concernés, le vendeur ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.



Qui effectue le DEO ?

Le diagnostic est réalisé par un opérateur certifié par un organisme accrédité. La profession du diagnostiqueur est encadrée par voie législative et réglementaire pour garantir sa compétence et son indépendance. En outre, le diagnostiqueur immobilier doit avoir souscrit une assurance en responsabilité civile professionnelle dont les garanties minimales sont fixées réglementairement.

Comment se passe le DEO ?

Le diagnostiqueur effectue des vérifications visuelles, des essais et des mesurages. Pour l'aider dans sa prestation, l'Union Technique de l'Électricité a édité, en août 2007, la norme expérimentale XP C 16-600. Cette norme précise, en application des textes réglementaires, le contenu, la méthodologie et les modalités de réalisation du diagnostic. Le diagnostiqueur doit pouvoir accéder à l'ensemble des parties privatives du logement et de ses dépendances. Le DEO ne porte que sur les constituants visibles de l'installation. Il s'effectue sans déplacement de meubles, ni démontage de l'installation électrique, à l'exception du tableau électrique.



Les exigences techniques minimales

Le diagnostiqueur effectue des vérifications visuelles, des mesures et des essais de fonctionnement. Il s'appuie sur les 6 exigences techniques minimales retenues dans la législation qui résultent des recommandations du Centre National de la Consommation (CNC) et sont inscrites dans le décret N° 2008-384 du 22 avril 2008 et la norme XP C 16-600 éditée par l'Union Technique de l'Électricité (UTE) en août 2007.

1. Présence d'un appareil général de commande et de protection facilement accessible. Cet appareil permet de couper l'alimentation de l'installation électrique.

2. Présence d'au moins un dispositif de protection différentielle de sensibilité approprié 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.

3. 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 surcharges ou de courts-circuits.



4. Présence d'une liaison équipotentielle et respect des règles liées aux zones de sécurité dans les locaux contenant une baignoire ou une douche. Dans ces locaux, la présence d'eau aggrave le risque d'électrocution. Cela impose de limiter l'équipement électrique au voisinage de la baignoire ou de la douche, et de relier entre eux les éléments métalliques accessibles.

5. Absence de matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage, ou présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension. Ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

6. Absence de conducteurs non protégés mécaniquement. Les fils doivent être mis sous conduits, plinthes, moulures en matière isolante pour éviter leur dégradation.

L'après diagnostic

Un rapport de visite est remis au propriétaire vendeur. Ce rapport liste les anomalies identifiées et donne une description succincte des risques encourus. Le cas échéant, le diagnostiqueur indique sur le rapport la liste des parties de l'installation ou les pièces n'ayant pu être contrôlées. La responsabilité du diagnostiqueur est limitée aux points effectivement vérifiés et ne saurait être étendue aux conséquences de la mise hors tension de parties d'installations qui n'auraient pas été signalées préalablement au diagnostic.



L'existence d'anomalies au niveau de l'installation électrique ne bloque pas la vente. En d'autres termes, il n'y a pas d'obligation de travaux.

Cependant, les propriétaires vendeurs ou acquéreurs ne doivent pas pour autant négliger les risques identifiés, c'est leur sécurité et leur responsabilité qui est en jeu. Le rapport de diagnostic peut constituer une base de dialogue avec l'installateur électrique dans l'optique de travaux de mise en sécurité.



Bientôt d'autres contrôles

Si le Diagnostic Électrique Obligatoire marque une étape importante et essentielle pour la sécurité électrique en France, il n'est qu'une première réponse aux attentes des consommateurs et des professionnels. En effet, les recommandations de ces derniers, dans le cadre du Centre National de la Consommation (CNC), prévoyaient d'appliquer le DEO à un champ plus large qui, à ce jour, n'est pas imposé par la loi. Les consommateurs et les professionnels souhaitent désormais agir pour que le DEO évolue et :

- Qu'il prenne en compte la vérification de la présence effective d'une prise de terre dans les immeubles collectifs d'habitation ;
- Qu'il s'étende à tous les contrats de location ;
- Qu'il permette la mise en place d'un outil statistique afin de mesurer l'évolution de la sécurité des installations électriques en France.

En France, on recense chaque année plus de 4 000 victimes d'électrifications graves et 100 décès par électrocution.



Les moyens de communication

Pour soutenir et accompagner l'arrivée du Diagnostic Électrique Obligatoire, différents moyens de communication à destination des consommateurs et des professionnels sont mis en place pour les aider à comprendre ce nouveau dispositif et les sensibiliser à la sécurité électrique.

• Pour les particuliers

www.diagnostic-electrique.com permet aux consommateurs de trouver de l'information générale sur le diagnostic, une explication sur les 6 points de contrôle et des liens utiles vers des partenaires et des installateurs.

Une brochure, "Le Diagnostic Électrique Obligatoire - Tout ce qu'il faut savoir sur le nouveau dispositif" explique de façon pédagogique le DEO et sensibilise les consommateurs à la sécurité électrique. Cette brochure sera diffusée par les diagnostiqueurs au moment du diagnostic, mais aussi relayée par les professionnels de l'immobilier (agences et notaires).

• Pour les professionnels

www.diagnostic-electrique.com est un espace d'informations et d'échanges qui permet de répondre aux questions que les diagnostiqueurs se posent sur le terrain.

Un modèle téléchargeable de rapport d'état de l'installation intérieure d'électricité est mis à leur disposition et leur offre une meilleure adaptation et lisibilité des informations.

Le guide "Sécurité des installations électriques existantes - exigences minimales pour les bâtiments d'habitation" permet aux professionnels de connaître leurs responsabilités, leurs droits, leurs devoirs et ceux de leurs clients, de comprendre les exigences minimales de sécurité d'une installation électrique et de disposer des éléments de décision pertinents afin d'engager la phase de travaux.