

ANDRÉ GRIFFATON SA

3^{ème} TRIMESTRE 2008

éditorial

Un diagnostic pour la sécurité électrique

Les installations électriques vieillissent sans qu'on y prenne garde et ne répondent plus aux besoins. Les appareils électroménagers se multiplient, les puissances consommées augmentent. Dans un logement ancien, les prises de courant sont en nombre insuffisant et souvent mal situées pour alimenter correctement tous les appareils de la famille. Il en résulte une multiplication des risques et chaque année, un tiers des incendies domestiques est d'origine électrique. Le diagnostic électrique sera obligatoire lors de toute vente à partir du 1^{er} janvier 2009. Le décret d'application a été publié le 24 avril dernier. Réalisé par un professionnel certifié, cet « état de l'installation intérieure d'électricité » permettra d'informer le futur acquéreur des risques que peut présenter l'installation électrique si elle a été réalisée depuis plus de quinze ans. Ce diagnostic de plus aura au moins le mérite de contribuer peu à peu à la mise en sécurité des installations vétustes.

Jacques-François BORREL ■

LES CRITÈRES DE SÉCURITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Le décret du 24 avril 2008 détaille la portée et le contenu de l'état de l'installation intérieure d'électricité. Les critères retenus correspondent aux règles d'une bonne installation telle que l'ont définie la Commission de la Sécurité des Consommateurs et les professionnels de la filière électricité pour les installations de plus de 15 ans.

Dès le 1^{er} janvier 2009, ils permettront au futur acquéreur d'un logement de savoir si les cinq dispositions minimales assurant la sécurité électrique sont bien appliquées. De plus, en dehors de toute transaction, le propriétaire occupant comme le bailleur trouveront dans le contenu de ce nouveau diagnostic un excellent repère pour la mise en sécurité de leur installation électrique vieillissante.

Une installation électrique adaptée à son usage

Le diagnostic électricité concerne les parties privatives de l'installation : pratiquement, il s'agit de tout ce qui est situé après le compteur et jusqu'aux appareils électriques ou prises de courant du logement.

Le décret précise que « l'état de l'installation intérieure d'électricité porte également sur l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité ».

Les conditions de sécurité des occupants

L'installation électrique doit comporter plusieurs dispositifs essentiels pour la sécurité, que le décret énumère.

1. Un appareil général de commande et de protection de l'installation : il s'agit du disjoncteur de branchement installé par EDF dans le logement.
2. Une prise de terre et une protection différentielle adaptée aux conditions de mise à la terre : l'absence d'un de ces éléments fait courir un risque de choc électrique ou d'électrocution.

3. Un dispositif de protection contre les surintensités, adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit : le tableau de répartition regroupe ces dispositifs de protection.

4. Le diagnostic devra également identifier les appareils détériorés ou les fils non protégés, voire dénudés qui peuvent causer une électrocution.

5. Un dispositif particulier pour la salle d'eau : une liaison dite « équipotentielle » doit relier, entre eux à la prise de terre, tous les éléments conducteurs tels que les canalisations et les appareils sanitaires métalliques.

LE CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Succédant à l'ancien « état des risques d'accessibilité au plomb », le « constat de risque d'exposition au plomb » (CREP) doit être annexé, depuis le 26 avril 2006, à la promesse ou à l'acte de vente pour les mutations des immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949, quelle que soit leur localisation sur le territoire français.

Il porte sur les parties communes de l'immeuble concerné, sans conditions de travaux.

Ce CREP deviendra obligatoire, à compter du 12 août 2008, dans les parties communes d'un immeuble collectif, où sont prévus des travaux susceptibles de provoquer l'altération substantielle des revêtements (peintures ou autres).

A compter de cette même date, le bailleur aura l'obligation d'annexer un tel constat (articles 1334-5 et 1334-7 du Code de la Santé publique) à tout nouveau contrat de bail pour tout logement se situant dans un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949.

Ce diagnostic plomb est valable pour une durée d'un an. Toutefois, si l'absence de plomb est constatée ou si le seuil de plomb présent est inférieur à ceux définis par arrêté, le vendeur sera dispensé de l'actualiser. Dans ce cas, le constat initial sera joint à chaque mutation. De même, le bailleur sera dispensé d'en faire établir un à chaque changement de locataire si ce contrôle est négatif (il n'aura qu'à annexer le constat initial au bail).

En revanche, lorsque le CREP se révèle être positif, le propriétaire est tenu d'effectuer les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb, si celui-ci atteint la classe 3 fixée par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au CREP.

Le CREP a pour but de **prévenir ou traiter des causes d'insalubrité éventuellement associées**. Quand de tels facteurs sont mis en évidence, il est de la responsabilité du diagnostiqueur de transmettre un exemplaire du CREP aux services de la préfecture.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

Tableau du nouvel indice de référence des loyers

2 ^{ème}	trimestre 2006	111,98
3 ^{ème}	trimestre 2006	112,43
4 ^{ème}	trimestre 2006	112,77
1 ^{er}	trimestre 2007	113,07
2 ^{ème}	trimestre 2007	113,37
3 ^{ème}	trimestre 2007	113,68
4 ^{ème}	trimestre 2007	114,30
1 ^{er}	trimestre 2008	115,12

Indice INSEE du coût de la construction *

2 ^{ème}	trimestre 2006	1366
3 ^{ème}	trimestre 2006	1381
4 ^{ème}	trimestre 2006	1406
1 ^{er}	trimestre 2007	1385
2 ^{ème}	trimestre 2007	1435
3 ^{ème}	trimestre 2007	1443
4 ^{ème}	trimestre 2007	1474

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

Vous souhaitez vendre, acheter,
ou mettre en location
un bien immobilier ?

Bénéficiez de services uniques et personnalisés

- **Rapidité de mise en vente** : Parce que nous connaissons tout de votre immeuble, la constitution de votre dossier est facilitée : l'accès au carnet d'entretien, au règlement de copropriété, aux procès-verbaux d'assemblées générales est plus rapide **ce qui favorise la mise en vente de votre bien**.
- **Gestion des obligations règlementaires** : La mise en vente ou en location ne requiert pas les mêmes diagnostics techniques. Après vous avoir avisé et avec votre accord, nous coordonnons leur exécution dans le plus parfait respect des contraintes et délais imposés par la réglementation.
- **Publication sur internet** : Votre bien est diffusé avec des photos sur les sites spécialisés les plus consultés et reconnus pour leur efficacité. De plus **des moyens supplémentaires vous sont réservés** : offre prioritaire par mail aux copropriétaires et clients du cabinet, proposition par courrier ciblé, presse de prestige.
- **Assistance et conseil** : Si vous vendez un bien occupé, une assistance pour sa mise en vente vous est offerte, afin de ne pas prendre le risque de retrouver votre vente différée ou annulée tout en respectant les droits de vos locataires.

**Confiez-nous votre projet
et bénéficiez en priorité de ces services :**

Françoise SEGAL
01 58 56 44 44
contact@adbparis.com