



Question sur diagnostic électrique et la loi

Par lolo34280

Bonjour,

J'ai acquis un immeuble composé de 3 appartements en 2019.

Lors de l'acquisition, il y avait un diagnostic électrique seulement global de l'immeuble (et non un DPE par appartement.)

Tous les appartements étaient déjà loués.

Je veux le revendre aujourd'hui avec exactement les mêmes locataires mais cette fois-ci le notaire exige un DPE par appartement et non plus un global comme c'était le cas en 2019...

J'ai acquis d'autres immeubles chez différents notaires et il a toujours fallu seulement un diagnostic électrique global de l'immeuble..

Ce dernier me dit que si ces derniers ne sont pas fait, il ne fera pas le compromis...

Je lui ai demandé les textes de loi justifiant ce changement et ne me les fournit pas en bottant en touche..

Si une personne pouvait m'éclairer?

Par avance merci.

Par ESP

Bonjour

Tout bien immobilier possédant une installation électrique datant de plus de quinze ans fait l'objet du DPE. J'ai toujours considéré que chaque

appartement pourrait ne pas être conforme, par exemple suite à des travaux.

Par lolo34280

C'est dans le "peut-être" qu'est justement le souci...

Que dit la loi précisément? Tous les immeubles que j'ai acquis avaient un "DPE immeuble", chez plusieurs notaires et avec plusieurs vendeurs différents..

D'où mon interrogation.

Par ESP

La réglementation évolue. Un arrêté récent dit que dans le cas d'une maison contenant plusieurs logements, ces dispositions peuvent s'appliquer à chacun des logements.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043353335]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043353335[/url]

Par lolo34280

Je vous remercie pour cette réponse, seulement cela sera applicable au 1er juillet prochain.

Est-ce que cela s'applique donc à un compromis signé avant? (mais avec signature de l'acte définitif après le 1er juillet?)

Par ESP

Je pense que votre notaire est de bon conseil, sachant que tout vendeur doit remettre à son acquéreur, lors de la signature du compromis de vente, un diagnostic.

Par lolo34280

Pas de doute sur le DPE, le doute portait sur le contenu de ce DPE et en l'occurrence par rapport à votre réponse sur la rétroactivité ou pas de l'application de ces décrets. :) Merci en tout cas pour votre aide!

Par AGeorges

Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020.
Applicable effectivement le 1er juillet 2021.

C'est la date de vente qui compte, pour éviter toute contestation ultérieure.

Par lolo34280

Donc si un DPE a été fait avant le 17 décembre (décret) et que la vente a lieu après le 1er juillet, il faut donc le refaire car les contraintes liées à ce dernier vont changé? (ce qui paraît long mais par expérience je sais que parfois cela prends beaucoup de temps avant de signer définitivement)
Seulement pour ma gouverne :)

Par janus2

Lors de l'acquisition, il y avait un diagnostic électrique seulement global de l'immeuble (et non un DPE par appartement.)

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre, il semble y avoir dans ce sujet un mélange entre le diagnostic de l'installation électrique et le DPE qui sont 2 choses différentes...

Par lolo34280

Ah oui autant pour moi, il s'agit de diagnostic électrique.
Il y a seulement un diagnostic électrique global pour l'immeuble, à priori il en faudrait dorénavant un par appartement dans un immeuble...

Par AGeorges

Bonjour,

Sauf analyse incomplète de ma part :

- Il n'existe pas de "Diagnostic Electrique obligatoire" pour les immeubles.
- Pour les LOGEMENTS (et leur intérieur), s'ils ont plus de 15 ans d'âge, un "Diagnostic Electrique" est obligatoire. Cependant, il n'entraîne pas de travaux obligatoires. Même si, en cas d'accident ultérieur, la responsabilité du propriétaire peut être engagée.

L'obligation a été introduite par la loi ALUR, mais le décret d'application ne date que de janvier 2018.

Ce diagnostic sert à prévenir les dangers et donc rien à voir avec les performances.

En outre, les lois ne sont pas rétroactives (article 2 du code civil).

Merci à Janus2 d'avoir recadré !