



sûr



adapté à chacun



économique et
respectueux de l'environnement

La sécurité électrique dans l'existant: droits et devoirs dans le cadre locatif

Limoges, le 28 Septembre 2017



UNE HISTOIRE EN 3 GRANDES PÉRIODES

1962-
1973

- Développer et améliorer la qualité des installations électriques dans les habitations.

1974-
2006

- Prévenir les drames auxquels conduisent les installations électriques défectueuses.
- Sensibiliser aux économies d'énergie.

2007-
2016

- Améliorer la sécurité domestique et la prévention des risques dans les bâtiments.
- Favoriser l'adaptabilité et l'évolutivité des bâtiments aux besoins et à l'âge des occupants.
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et contribuer à réduire les émissions de CO₂.



sûr



adapté à chacun



économique et
respectueux de l'environnement

La sécurité des installations électriques existantes



Responsabilités du propriétaire bailleur

- **Loi "SRU" du 13 Décembre 2000: notion de logement décent**
 - Applicable à toutes les locations sauf celles à caractère saisonnier
 - Caractéristiques de décence précisées par décret
 - Aucun risque manifeste pour la santé physique et la santé des occupants

- **Loi "ENL" du 13 Juillet 2006**
 - Logements décents à loyer maîtrisé
 - Lutte contre l'habitat indigne: "permis de louer"
 - Favoriser le logement des personnes défavorisées

Responsabilités du propriétaire bailleur

(suite)

▪ Loi "ALUR" du 26 Mars 2014

- Le propriétaire doit fournir, notamment, un état de l'installation électrique intérieure

Décret du 11 Août 2016

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication. Ses dispositions sont applicables :

- *pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} juillet 2017 ;*
- *pour les autres logements, à tous les contrats de location signés à compter du 1^{er} janvier 2018.*

Le décret décrit les exigences techniques de ce diagnostic électrique en définissant son champ d'application, son contenu (six points de sécurité), ses modalités de réalisation (appel à un diagnostiqueur) et des équivalences avec le diagnostic électrique réalisé à la vente et les attestations de conformité de l'installation électrique.

Art. 5. – Lorsqu'une installation intérieure d'électricité a fait l'objet d'une attestation de conformité relative à la mise en conformité ou à la mise en sécurité de l'installation électrique, visée par un organisme agréé par le ministre chargé de l'énergie en application du décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972, cette attestation, ou, à défaut, lorsque l'attestation ne peut être présentée, la déclaration de l'organisme agréé indiquant qu'il a bien visé une attestation, tient lieu d'état de l'installation électrique intérieure prévu par l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, si l'attestation a été établie depuis moins de six ans à la date à laquelle ce document doit être produit.

Qui est responsable en cas d'accident?

- Pas d'obligation de **mise en conformité** d'une installation électrique ancienne avec les normes actuelles
- Pas de sanction à l'encontre d'un propriétaire qui n'effectue pas de travaux de **mise en sécurité**

Mais.....

Qui est responsable en cas d'accident? (suite)

- Dès qu'un accident survient, recherche des responsabilités de chaque partie
- Si l'installation électrique ne répond pas aux règles de sécurité:
 - La responsabilité du propriétaire est engagée
 - Sa situation est quasi-délictuelle au regard du code civil

- Si l'installation électrique est incorrectement utilisée ou transformée sans l'accord du propriétaire:
 - Le locataire est responsable

Sensibilisations aux risques électriques

Que doit-on protéger dans un logement?

- **Les "personnes" contre:**

- Les risques de contacts directs (avec des parties actives normalement sous-tension)
- Les risques de contacts indirects (avec des éléments métalliques mis accidentellement sous-tension)

→(électrocutions et électrisations)

- **Les "biens" contre:**

- Les risques de surcharges et de court-circuit

→(incendies)



Exigences minimales pour les parties privatives

➤ **Exigence minimale N° 1:**

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

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

➤ **Exigence minimale N° 2:**

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

Ce dispositif vise à protéger les personnes contre les risques de chocs électriques lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.

Exigences minimales pour les parties privatives

➤ **Exigence minimale N° 3:**

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

Les disjoncteurs divisionnaire ou coupe-circuit à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, protègent les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou court-circuits.

➤ **Exigence minimale N° 4:**

Présence d'une liaison équipotentielle et respect des règles liées aux zones dans chaque local contenant une baignoire ou une douche

La LES permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

La mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux obéit à des règles très strictes, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Exigences minimales pour les parties privatives

➤ Exigence minimale N° 5:

Absence de matériels vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension

La présence de matériels électriques dont des parties nues sous tension sont

accessibles (matériels électriques anciens, conducteurs non protégés

mécaniquement, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un capot, matériels électriques cassés, ...)

présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution

➤ Exigence minimale N° 6:

Protection des conducteurs par des conduits, moulures ou plinthes en matière isolante.

Exigences minimales pour les parties privatives

MERCI

Association Promotelec
5 Rue Chantecoq
92808 PUTEAUX CEDEX
www.promotelec.com