GUIDE
PRATIQUE

MISE EN SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE DES LOGEMENTS

Obligations et responsabilités de chaque partie

FFIE
FÉDÉRATION FRANÇAISE DES ENTREPRISES DE GÉNIE ÉLECTRIQUE ET ÉNERGÉTIQUE







19 millions de logements présentent des risques électriques

3 000 victimes électrisées par an à cause d'installations électriques défectueuses

25% des 200.000 incendies annuels seraient d'origine électrique

Le diagnostic de sécurité électrique est obligatoire lors de la vente ou de la location de tout logement. Ce diagnostic pointe les risques de l'installation mais ne règle aucun problème



LA SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE **EST UNE OBLIGATION** p.4

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES NE SONT **PAS SÛRES** p.6

ALLEZ AU-DELÀ DU CONSTAT ET **FAITES DES TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE** p.10

CE QUI S'IMPOSE AUX LOCAUX p.12

QUI EST RESPONSABLE **EN CAS D'ACCIDENT ?** p.14

→ **Ouvrages de référence**



LA SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE EST UNE OBLIGATION

POUR LA VENTE D'UN LOGEMENT

Depuis le 1er janvier 2009, la vente de tout logement doit faire l'objet d'un diagnostic de son installation électrique privative si elle a plus de 15 ans *(Décret 2008-384 du 22 avril 2008, et 2 Arrêtés du 8 juillet 2008 modifiés par l'arrêté du 10 août 2015).*

L'état de l'installation électrique fait partie des pièces obligatoires lors de la signature de la vente d'un logement.

POUR LA LOCATION D'UN LOGEMENT

Cette obligation s'applique aussi à la location des logements, vides ou meublés, selon la date de signature du bail (Décret 2016-1105 du 11 août 2016) :

- **À partir du 1er juillet 2017**, pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 1975,
- **À partir du 1er janvier 2018**, pour les autres logements.

L'état de l'installation d'électricité doit être intégré dans le diagnostic technique annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement.

Dans les deux cas, les éléments à vérifier et la méthode du « diagnostic électrique » sont fixés par le fascicule « FD C 16-600 – État des installations électriques des immeubles à usage d'habitation » de l'AFNOR paru en juin 2015.

Les électriciens trouveront dans le Guide Travaux du CNEE (Ed 2016) les solutions leur permettant de régler les problèmes relevés lors du « diagnostic électrique ».

PARTIES COMMUNES NON CONCERNÉES

Les installations électriques des parties communes ne sont pas soumises à cette obligation de diagnostic, même si elles ont plus de 15 ans.

6 points clé à mettre en sécurité électrique

1 > **Un appareil de commande et de protection de l'installation, général et accessible**

Permet d'interrompre l'alimentation électrique en un lieu unique, connu et accessible, en cas d'incident ou d'intervention sur l'installation.



2 > **Une prise de terre associée à un dispositif différentiel, à l'origine de l'installation**

Protège du contact avec des masses métalliques mises sous tension et évite l'électrocution.

3 > **Un tableau avec des disjoncteurs ou coupe-circuits adaptés aux conducteurs**

Coupe automatiquement l'alimentation électrique en cas de surcharge ou d'échauffement anormal, et évite la détérioration des conducteurs et les incendies.

4 > **Une installation électrique adaptée aux locaux contenant une baignoire ou une douche, et notamment une prise de terre**

Protège contre les risques d'électrocution aggravés par la présence d'eau.

5 > **L'absence de matériels inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contact avec des éléments sous tension**

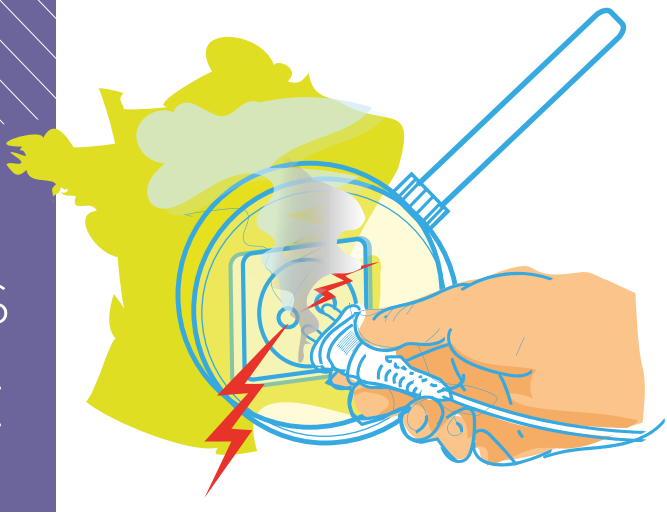
Identifie les matériels devenus dangereux, protège des éléments sous tension et évite l'électrocution.

6 > **Des conducteurs isolés**

Protège contre les risques d'électrocution.

Ces 6 points correspondent à des exigences minimales, ce qui signifie que l'installation peut aller plus loin.

DE NOMBREUSES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES NE SONT **PAS SÛRES**



Sources ONSE 2016 et enquête TNS pour PROMOTELEC 2013

Sur les 35 millions de logements de France métropolitaine en 2015, 29 millions ont plus de 15 ans et entrent dans le périmètre de l'état des lieux de leur installation électrique.

On compte :

> **700 000 à 800 000** ventes chaque année,

> **10,8 millions de locations** par an, dont 8 millions de logements construits avant 1998

UNE MAJORITÉ DE LOGEMENT PRÉSENTE DES ANOMALIES

2/3 des logements vendus dont l'installation électrique a de plus de 15 ans ne respectent pas au moins 1 des 6 points de sécurité imposés par la réglementation au travers du FD C 16-600.

80% avec une **prise de terre** défectueuse

Attention !

19 millions d'installations électriques à risque !

60% avec une mauvaise liaison équipotentielle et la **zone de sécurité des salles d'eau** qui n'est pas respectée

60% avec des **risques de contacts** directs avec des éléments sous tension

50% avec des **appareils électriques vétustes**

Pour les parties communes :

75% présentent des risques de **contacts directs** avec des éléments sous tension

50% présentent des risques de **contacts indirects** avec des éléments sous tension (prises de terre, différentiel...)

LE RISQUE ÉLECTRIQUE EST IMPORTANT

25% des 200 000 incendies d'habitation annuels seraient d'origine électrique.

61% liés aux **équipements** électriques

36% liés aux **installations** électriques fixes ou mobiles

3% liés aux installations des **parties communes** ou à la **distribution d'énergie**

3 000 personnes sont victimes d'électrisation chaque année.

40 personnes décèdent d'électrocution, chiffre divisé par 5 en 41 ans.

400 000 dommages électriques

- Foudre, surtension, surintensité
- Échauffement
- Défaillance d'un composant
- Défaut électrique

LES CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES SONT IMPORTANTES

Le coût des incendies et des accidents électriques est estimé à 2,6 milliards d'€ par an.

1 milliard d'€ pour les **incendies** d'origine électrique

1,6 milliard d'€ pour les **dommages et accidents** électriques

LES TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ SONT SOUVENT RÉALISÉS

L'analyse des diagnostics réalisés lors de la vente de logements montre que :

60% des rapports pointent des **points d'insécurité** ou recommandent des travaux

95% des recommandations faites dans les diagnostics aboutissent à **des travaux**, réalisés au ¾ par le nouveau propriétaire

62% des travaux sont réalisés **par un professionnel**, et d'autant plus si le coût est supérieur à 1 000 €

51% des anomalies donnent lieu à **une négociation du prix de vente** du logement

1 476 € est le **budget médian des travaux** de mise en sécurité électrique

3/4 **des acquéreurs estiment important** l'état de l'installation électrique des parties communes

ALLEZ AU-DELÀ DU CONSTAT ET **FAITES DES TRAVAUX DE MISE EN SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE**



Deux possibilités s'offrent aux propriétaires pour respecter l'obligation de diagnostic électrique :

1 **Faire réaliser un Diagnostic électrique = constater les problèmes**

Le diagnostic examine les 6 points de sécurité électrique et identifie les non conformités, selon les règles du FD C 16-600. Il est réalisé par un diagnostiqueur.

Le diagnostic électrique est valable :

- 3 ans dans le cas d'une vente,

- 6 ans dans le cas d'une location.

2 Faire des travaux certifiés par une Attestation Consuel = corriger les problèmes

L'électricien réalise des travaux pour mettre en sécurité les 6 points du diagnostic électrique.

Ces travaux sont validés par une Attestation de conformité pour mise en sécurité électrique délivrée par Consuel. **Cette attestation valide le respect des règles fixées par le FD C 16-600** pour assurer la sécurité des personnes et des biens face aux risques électriques.

L'attestation Consuel a la même valeur et la même durée de validité qu'un diagnostic de sécurité électrique réalisé par un diagnostiqueur :

- 3 ans dans le cas d'une vente,

- 6 ans dans le cas d'une location.

Les 6 points de sécurité électrique correspondent à des exigences minimales, considérées comme « conservatoires » en attendant plus.

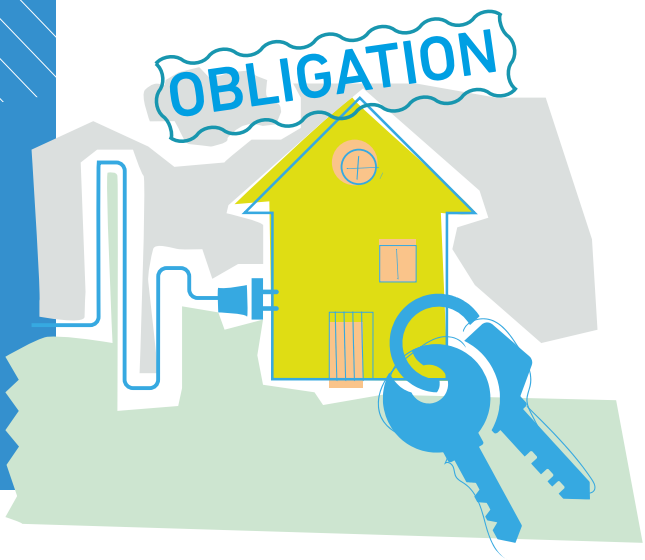
Cela signifie que les travaux peuvent aller plus loin pour une meilleure performance de l'installation… et pourquoi pas jusqu'à la **mise en conformité avec les règles de la norme NF C 15-100** de ce jour ?



Attention !

Une mise en sécurité n'est pas une mise en conformité par rapport aux règles de la norme NF C 15-100 qui sont exigées pour les travaux neufs et la rénovation totale des installations électriques.

CE QUI S'IMPOSE AUX LOCAUX



Les installations électriques doivent assurer la sécurité des utilisateurs.

Or, toute installation électrique vieillit, à cause de l'usure naturelle des matériaux et de l'usage qui en est fait.

Même si elle a été conçue et réalisée selon les normes de son époque, une installation électrique ancienne peut donc présenter des risques de dysfonctionnement, de panne, d'électrocution ou d'incendie.

Les obligations imposées à chaque partie ont abouti à la notion de logement décent.

Les caractéristiques minimales auxquelles un logement doit répondre sont définies par le Code Civil (*articles 1719, 1720 et 1721, introduits par la Loi « SRU » du 13 décembre 2000 et le Décret du 30 janvier 2002*) :

- Un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation,
- Le bon état du logement et son entretien pendant la durée du bail, y compris les réparations qui peuvent être nécessaires,
- L'usage paisible du logement pendant la durée du bail,
- La garantie des vices cachés non détectés lors de l'état des lieux et qui empêchent l'usage du logement, même si le bailleur ne les connaissait pas au moment de la location.

Un logement décent doit comprendre notamment (*Décret du 30 janvier 2002*) :

- Les réseaux et branchements d'électricité conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements, et en bon état d'usage et de fonctionnement (*article 2*),
- Le réseau électrique qui permet un éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès, ainsi que le bon fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne (*article 3*).

Cette obligation porte sur les :

- Locaux d'habitation ou mixte
- Logements meublés
- Locations saisonnières
- Logements de fonction
- Logements aux travailleurs saisonniers
- Logements-foyers
- Locations de logements conventionnés
- Logements HLM
- Locations soumises à la loi de 1948
- Locations de résidence secondaire
- Locaux d'habitation loués indépendamment d'un local d'habitation
- Locaux d'habitation loués à des personnes morales

QUI EST RESPONSABLE **EN CAS D'ACCIDENT ?**



La recherche des responsabilités

Même si aucune réglementation n'impose la mise aux normes actuelles de l'installation électrique, les responsabilités de chaque partie sont recherchées dès qu'un accident ou incident survient :

- **le propriétaire bailleur** et
- **les intervenants**
  (entreprise, gestionnaire...),
  si l'installation fournie ou ayant fait l'objet de travaux ne répond pas aux règles de sécurité
- **le locataire**
  s'il a fait mauvais usage d'une installation ou s'il a manqué à son obligation d'entretien si elle lui incombe.

Qui est responsable ?

L'ÉLECTRICIEN

L'électricien est soumis à un devoir de conseil lorsqu'il constate que l'installation n'est pas en sécurité, même s'il ne réalise pas de travaux sur l'installation en question.

Sa responsabilité pourrait aussi être engagée si un accident survient suite à la réalisation de travaux qu'il a lui-même réalisés.

Il doit prévenir son client des risques qu'il a identifiés et des travaux qui doivent être entrepris.

Il doit ensuite en garder la trace, même en cas de refus du client de réaliser ces travaux. La preuve peut être une mention sur le devis, voire un courrier recommandé.

1 **CONSEIL**

L'électricien doit détailler les points dangereux dans son devis.

2 **ASSURANCE**

L'électricien doit s'assurer pour garantir sa responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers et sa responsabilité civile décennale pour les dommages à l'ouvrage sur lequel il intervient.

LE PROPRIÉTAIRE OCCUPANT OU LE VENDEUR

Le propriétaire occupant d'un logement n'a pas d'obligation précise en termes de qualité du logement et de ses équipements.

Cette liberté est cependant limitée par le risque de mise en danger d'autrui.

Sa responsabilité peut en effet être engagée suite à un incendie ayant pris naissance dans son logement ou suite à un accident, en cas de dommages aux voisins et aux tiers ou aux parties communes de la copropriété.

1 **ASSURANCE**

Le propriétaire occupant doit vérifier les clauses de son contrat d'assurance Multirisque habitation pour s'assurer qu'il est garanti correctement en cas de recours des voisins et des tiers.

Le propriétaire vendeur doit simplement fournir le diagnostic de l'installation électrique de plus de 15 ans.

Il n'a aucune obligation de réaliser des travaux sur les défaillances identifiées par le diagnostiqueur.

LE BAILLEUR

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation.

Le logement doit répondre aux obligations suivantes :

- Un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité ou la santé,
- Le bon état du logement et son entretien pendant la durée du bail,
- L'usage paisible du logement pendant la durée du bail,
- La garantie des vices cachés non détectés et qui empêchent l'usage du logement.

Si les locaux ne satisfont pas à ces caractéristiques minimums, le locataire peut, dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet du contrat de location initial, demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces « normes » sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat de location en cours *(articles 6 des lois n°86-1290 du 23 décembre 1986 et n° 89-462 du 6 juillet 1989)*.

Si le bailleur ne procède pas aux travaux permettant de rendre le logement décent, le locataire peut saisir le juge du Tribunal d'Instance. Ce dernier peut, soit déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution, soit réduire le montant du loyer si, pour des raisons matérielles ou techniques, il est impossible de réaliser les travaux.

1

CONSEIL

Le propriétaire a tout intérêt à faire les travaux de mise en sécurité électrique du logement qu'il loue, voire à en faire un peu plus pour le distinguer des autres.

En l'absence de réaction d'un locataire, il n'existe aucune sanction à l'encontre d'un propriétaire qui n'effectue pas de travaux de mise en sécurité des locaux loués.

Le Code Civil, ainsi que les lois de 1986 et 1989, constituent un arsenal puissant entre les mains d'un locataire accidenté par suite de la négligence du propriétaire en matière de sécurité électrique.

2

ASSURANCE

La responsabilité du propriétaire pourrait cependant être engagée vis-à-vis des tiers en cas d'accident ou d'incendie, dans la mesure où sa faute serait prouvée.

LE LOCATAIRE

En cas d'accident ou d'incendie, la présomption de responsabilité pèse d'abord sur le locataire

(*article 1733 du Code Civil*), à moins qu'il n'apporte la preuve d'une des trois causes d'exonération suivantes :

- Le cas fortuit ou la force majeure (la chute de la foudre par exemple),
- Le vice de construction (qui inclut une installation défectueuse dont l'entretien incombe au propriétaire par exemple),
- La communication du feu par une maison (ou un appartement) voisine.

L'action d'un tiers peut constituer un cas de force majeure, à la condition préalable que le locataire ne soit pas responsable de ce tiers en qualité de personnes « de sa maison », qui vise les personnes à qui il a donné accès aux locaux (fournisseurs, préposés...).

1

CONSEIL

Le locataire doit donc faire remonter rapidement les défaillances de l'installation électrique au propriétaire ou à l'agence immobilière avec laquelle il est en relation.

Le locataire est responsable de l'entretien courant du logement et de ses équipements. Cela inclut les pertes et dégradations survenant pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.
L'état des lieux présente donc une réelle importance pour le locataire, puisqu'en l'absence de cet état des lieux, il est présumé avoir reçu le logement en bon état.

L'entretien courant du logement, des équipements mentionnés dans le contrat et les menues réparations sont à la charge du locataire. L'entretien des équipements électriques relève des réparations locatives (*Décret 87-112 du 26 août 1987*).

Le locataire doit notamment assurer le remplacement :

1. des interrupteurs,
2. des prises de courant,
3. des coupe-circuits et fusibles,
4. des ampoules,
5. des tubes lumineux,
6. des baguettes ou gaines de protection (ou leur réparation).

2

ASSURANCE

Le locataire doit être assuré contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et justifier de cette assurance lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur (*article 7 de la loi n°9-462 du 6 juillet 1989*).

À défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété a une responsabilité vis-à-vis des copropriétaires et des tiers en cas d'accident ou d'incident ayant pris naissance dans les parties communes.

Il doit notamment s'assurer de la mise en sécurité de l'installation électrique des parties communes de la copropriété.

1

ASSURANCE

Le syndic doit veiller à assurer la copropriété en Multirisque contre les risques d'incendie et pour le recours des voisins et des tiers... notamment.

2

CONSEIL

La mise à la terre de l'immeuble peut permettre d'engager une 1re étape de travaux électriques dans les parties communes.
Les électriciens trouveront les détails de sa mise en œuvre dans la Fiche B11 du Guide Travaux du CNEE.

Ouvrages de référence

Guide Travaux du CNEE (Ed 2016),
qui précise aux électriciens les travaux de mise en sécurité électrique à réaliser sur les différents points exigés par le FD C 16-600 de l'AFNOR.

Cette nouvelle édition prend en compte les dispositions du fascicule paru en juin 2015.

Disponible en téléchargement sur le site de la FFIE : **www.ffie.fr**

Ou sur demande à la FFIE : 01 44 05 84 00

Guide Installations électriques des logements existants de *PROMOTELEC*,
qui s'adresse aux personnes en charge de faire entretenir une installation électrique : maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, propriétaires bailleurs, syndics de copropriété, gestionnaire de biens, responsable de services techniques, bureaux d'études.

Les agents immobiliers y trouveront tous les éléments pour leur permettre de conseiller leurs propriétaires bailleurs.



Conception graphique : www.bleucitronvo.fr

FFIE
FÉDÉRATION FRANÇAISE DES ENTREPRISES DE GÉNIE ÉLECTRIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

SMABTP
BÂTIR L'AVENIR AVEC ASSURANCE

5, rue de l'Amiral Hamelin
75116 Paris
Tél. 01 44 05 84 00

www.ffie.fr
@FFIE_elec.fr

membre adhérent de :
FFB FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT