

2010

Tenantslife

Alexandre-Olymthe CECCHINI

copropriété & travaux
tout pour sauvegarder et valoriser votre patrimoine

hiver 2008/09
numéro 8

nos invités

humidité
réfléchir avant d'agir...

chauffage
*le fioul encore d'actualité ?
souscrire un contrat d'entretien*

Sécurité
les installations électriques

Yves De LAGUSIE,
urbaniste membre
du bureau de l'association
eCOhabitons

Michel FRÉCHET
Président de la
Confédération Générale
du Logement

**"L'homme travaux"
existe...
C'est la cheville
ouvrière de
votre copropriété**

M 07280 - s - F. 5,00 € - RD

[FRANCE :ELECTRICITE EN
COPROPRIETE]

http://www.universimmo.com/accueil/unidossier_copropriete_et_travaux_installation_electriqu

e.asp

L'article qui va vous être présenté est issu du magazine copropriété et travaux Page 21 n°8 hiver 2008-2009 Un magazine rédigé par la SEPEP. Il s'adresse plus particulièrement aux copropriétés mais les autres logements peuvent tout aussi bien y voir ce qu'on leur demande en terme de « normes » électriques.

<i>Dépôt légal</i>	<i>Décembre 2008</i>
<i>Siret :</i>	38751481300030
<i>Numéro de commission paritaire</i>	0409 T 88880
<i>Sarl au capital de</i>	7624€
<i>Adresse :</i>	26-28 rue de la providence- 75013 Paris
<i>Directeur de la publication,</i>	<i>Yves de Kerautem</i>
<i>Directeur de la rédaction,</i>	<i>Alain Morvan</i>

:

Depuis près de 50 ans, la mission de QUALIFELEC consiste à étudier et valider en toute impartialité les compétences techniques des entreprises d'électricité ou électriciens indépendants qui en font la demande. Sur un marché concurrencé où se cotoient des milliers d'entreprises au savoir-faire et à la fiabilité variées, la qualification Qualifelec représente une valeur sûre pour choisir le bon prestataire pour vos travaux d'électricité.

Que vous soyez un particulier souhaitant obtenir un devis pour une installation ou une rénovation électrique, que vous soyez un prescripteur ou une entreprise à la recherche d'un professionnel en électricité industrielle, ce site vous apportera de nombreuses réponses.

L'entretien :

Des installations électriques des parties communes est un sujet très rarement abordé en Assemblée Générale de copropriété. Pourtant, il s'agit d'un point essentiel à la sécurité des occupants, notamment dans les immeubles anciens.

Pour les immeubles récents, les problèmes de sécurité des installations électriques se posent peu car tous doivent respecter la NF C 15-100 en vigueur. En revanche, comme le signale Bruno Gendron, expert technique chez Promotelec, " pour les immeubles anciens (plus de trente ans), la situation est souvent très préoccupante, en particulier au niveau de la mise à la terre. À sa création au début des années 1960, l'action de Promotelec pour l'amélioration des installations électriques a conduit à la révision du Cahier des Prescriptions Techniques Fonctionnelles Minimales Unifiées (CPTFMU). Le modificatif du 22 mai 1964 du CPTFMU précise que chaque immeuble doit être équipé d'une prise de terre, et que la canalisation de terre reliant la prise de terre au circuit de protection de chaque logement doit être mise en oeuvre ". La sensibilisation des professionnels au respect de ces règles a été progressive : avant 1974, le contrôle par le Consuel des installations électriques n'était pas systématique, beaucoup d'immeubles sont encore aujourd'hui dépourvus de prise de terre.

Le point essentiel : le raccordement à la terre de manière fiable et pérenne

"Le risque est clair, explique Bruno Gendron : en l'absence de mise à la terre, en cas de défaut au niveau d'un matériel, le courant électrique ne peut pas s'évacuer de façon satisfaisante. En cas de contact d'une personne avec un élément accidentellement sous tension, c'est l'électrisation, voire

l'électrocution. Avec l'appui de la filière électrique, Promotelec sensibilise les acteurs à l'importance d'une colonne de terre. Cet équipement se trouvant dans les parties communes, la décision de la réaliser incombe au propriétaire de l'immeuble ou aux copropriétaires réunis en Assemblée Générale. " Trop de personnes n'en comprennent pas la nécessité, alors que l'opération n'est pas systématiquement très coûteuse ", regrette notre expert. Sur l'ensemble du parc ancien, on trouve soit des immeubles qui en sont totalement dépourvus, soit des immeubles dans lesquels une mise à la terre "de fait" a été effectuée en utilisant les canalisations métalliques des réseaux d'eau et de gaz. " Mais avec l'arrivée pour ces canalisations de nouveaux matériaux électriquement isolants, tels que le PER (Polyéthylène Réticulé haute densité), la continuité électrique de la liaison risque d'être rompue à l'occasion de travaux, sans que les occupants de l'immeuble ne s'en rendent compte souligne Bruno Gendron ".

Les mesures compensatoires

En l'absence de mise à la terre, il existe néanmoins des mesures compensatoires qui réduisent les risques électriques pour les occupants de l'immeuble. Ces mesures sont à mettre en oeuvre au niveau de chaque appartement. Elles consistent à :

- protéger l'ensemble de l'installation électrique privative par un dispositif différentiel à haute sensibilité (dont le seuil de déclenchement est au plus égal à 30 mA). Ce dispositif va détecter la moindre fuite de courant et couper automatiquement l'alimentation ;
- réaliser dans la cuisine de chaque appartement une Liaison Equipotentielle Supplémentaire (LES). Cette liaison relie entre elles les canalisations métalliques d'eau, de gaz, les broches de terre des socles de prise de courant et les masses métalliques des gros appareils électroménagers.

Dans les parties privatives comme dans les parties communes, en l'absence de mise à la terre d'un circuit électrique, ce circuit doit être protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité, à titre de mesure compensatoire. " Attention, souligne Bruno Gendron : même correctement réalisée, la simple mise à la terre ne suffit pas : elle doit dans tous les cas être associée à un dispositif différentiel de sensibilité appropriée, chargé de couper automatiquement l'alimentation en cas de défaut. La valeur de la résistance d'une prise de terre peut considérablement varier selon la nature du sol ou selon qu'elle ait été réalisée avec un ou plusieurs piquets. L'installateur doit adapter la sensibilité du dispositif différentiel en conséquence ".

Modalités des prises de décisions en copropriété

Les travaux de réfection de l'installation électrique des services généraux de l'immeuble (parties communes), dès lors qu'il s'agit de remplacer une installation existante, même avec des améliorations dans les fonctionnalités et la sécurité, relèvent des travaux d'entretien, qui se décident à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir celle des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'installation ne concerne qu'une partie de l'ensemble immobilier, il convient de consulter le règlement de copropriété afin de déterminer si elle doit être considérée comme partie commune générale ou partie commune spéciale, auquel cas seuls les copropriétaires dont elle est la propriété doivent participer au vote.

Les travaux de création d'une colonne pour un raccordement à la terre conforme et sécurisé des installations privatives, s'il n'y en a pas de déjà créée dans l'immeuble, relèvent théoriquement des travaux d'amélioration ; toutefois, le fait qu'en l'absence d'un tel raccordement, une nouvelle installation privative ne puisse être considérée comme conforme à la norme en vigueur, a pour conséquence que cette création peut en principe être assimilée à ce que la loi désigne par " travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ", relevant de la majorité dérogatoire de l'article 25 de la loi, à savoir celle " des voix de tous les copropriétaires " ; à noter que l'article 25-1 prévoit que " lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (" majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ") en procédant immédiatement à un second vote ". Il prévoit aussi que " lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 ".

Installation électrique : la vigilance s'impose

Dans les parties communes d'immeubles, mise à part le raccordement à la terre, il faut être attentif aux points suivants :

* Disjoncteurs de branchement et autres tableaux électriques doivent se trouver dans un local ou une armoire fermés à clef, afin d'éviter que les occupants, voire les visiteurs de l'immeuble, ne mettent de façon intempestive hors tension l'ensemble des circuits.

* Chaque circuit électrique doit être protégé à son origine par un disjoncteur ou un fusible, de calibre adapté à la section des conducteurs qui se trouvent en aval. À défaut, une surintensité provoque un échauffement anormal des conducteurs qui peut dégénérer en début d'incendie.

* Tout matériel vétuste et/ou présentant des risques de contact avec des parties sous tension est à proscrire : conducteurs dénudés, bornes de connexions accessibles, anciens interrupteurs de commande d'éclairage à capot métallique, socles de prises de courant en porcelaine.

* Les conducteurs électriques doivent être protégés mécaniquement, par des conduits, moulures ou plinthes en matière isolante.

Toute installation électrique vieillit, du fait de l'usure naturelle des matériaux et de l'utilisation qui en est faite. Il est vivement recommandé de la faire vérifier périodiquement par un professionnel, au moins une fois tous les dix ans.

l'environnement...

Evaluation des travaux

(prix H.T.) - source Annuel des Prix

1 - Prise de terre

- Ceinturage en fond de fouille ou pose en tranchée commune avec canalisations eau, gaz, en cuivre ou en acier : ML 7 à 20 €

- Circuit de terre complet en tranchée, compris tranchée, l'enfouissement du câble ou feuillard de 8 ml de longueur, raccordement à la borne de terre, compris barrette de coupure : U 600 à 750 €

- Piquet de terre, compris fil de terre sous conduit, regard, barrette de coupure : U 320 à 450 €

2 - Liaison équipotentielle

Conducteur HO7 VV 2,5 à 6 mm² : ML 7 à 11,50 €

Conducteur HO7 VV 10 à 16 mm² : ML 14 à 20 €

Conducteur HO7 VV 25 mm² : ML 22 à 26 €

Bailleurs : des travaux et des charges déductibles

Non récupérables sur les locataires mais assimilables fiscalement à des réparations, les travaux de réfection ou de sécurisation de l'installation électrique de l'immeuble sont pour les bailleurs déductibles des revenus fonciers au titre des " dépenses de réparation et d'entretien ".

Fiscalité et aides

Les travaux de réfection ou de sécurisation de l'installation électrique de l'immeuble bénéficient comme tous les travaux d'amélioration et d'entretien de la TVA à taux réduit (5,5 %) ; par ailleurs, les propriétaires bailleurs, comme les propriétaires occupants sous condition de ressources, peuvent recevoir des aides de l'ANAH tant pour les travaux de mise en sécurité que pour une installation nouvelle.

(Dossier réalisé par Michèle Fourret et Universimmo.com pour Copropriété et Travaux)