

COMPTE-RENDU FORMATION

« SECURITE INCENDIE DANS LES BATIMENTS D'HABITATION »

Club des conseils syndicaux

Date : 5 février 2013.

Lieu : salle de réunion de Toulouse Métropole

Nombre de participants : 16

La formation a été assurée par Monsieur Patrick Solomiac, membre du conseil syndical de la copropriété Amouroux I et intervenant en qualité de professionnel de la sécurité incendie.

Il a exposé certaines notions spécifiques avant d'axer sa présentation autour des diverses réglementations en la matière.

PROPOS INTRODUCTIFS

800 personnes meurent chaque année dans un incendie d'habitation.

C'est pour cela que la prévention en matière de sécurité incendie est primordiale....



Contrairement aux ERP et IGH, les bâtiments d'habitation ne sont pas soumis à un contrôle périodique ni à la présence d'un service de sécurité.

IGH = Immeuble de Grande Hauteur (bâtiment dont le dernier plancher bas du dernier niveau est à plus de 50 mètres du sol accessible aux engins de secours).

ERP = Etablissement qui Reçoit du Public. Définition de l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation -> « tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel ».



Ex : Les locaux à usage collectif d'une surface unitaire supérieure à 50m² des logements-foyers et de l'habitat de loisirs à gestion collective sont assujettis à la réglementation ERP.

Les prescripteurs (maire, préfet de police...) doivent faire respecter les dispositions réglementaires.

Les propriétaires doivent veiller à l'entretien et la vérification des équipements concourant à la sécurité, même si généralement, le syndic passe sous silence cette obligation...

Sanction : article L 129-1 du Code de Construction et de l'Habitation.

« Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs (listing exhaustif donné par l'article R129-1) d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, **prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement**, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile dont les parts donnent droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, la notification est faite au gérant tel qu'il figure au registre du commerce où la société est immatriculée. Lorsque les mesures prescrites ne portent que sur les parties communes d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au syndicat des copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans les conditions prévues à l'article L. 129-3. »



REGLEMENTATION EN MATIERE DE SECURITE INCENDIE DES BATIMENTS D'HABITATION

A/ Les textes applicables:

- Décret du 22 octobre 1955 : texte à replacer dans son contexte, la sortie de la guerre. La priorité de l'époque était le logement, peu importait le confort ou la sécurité. Il fallait reconstruire le pays. D'où des logements avec zéro sécurité.

- Arrêté du 23 mai 1960 : début de dispositions sécuritaires (colonnes montantes, murs séparatifs, colonnes sèches...).

- Arrêté du 10 septembre 1970 : classification des façades vitrées et des couvertures en matériaux combustibles par rapport au danger d'incendie.

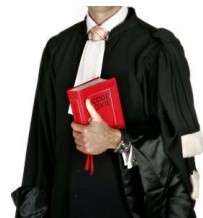
- Arrêté du 16 octobre 1977 : texte sur les IGH d'habitation

- Circulaire du 28 janvier 1983 : texte important car traitant des travaux structurels pour les accès à l'immeuble et les évacuations de secours.

- Arrêté du 31 janvier 1986 : dernier en date. Prescriptions de sécurité majeures + obligations des propriétaires de vérifier régulièrement les installations ainsi que de procéder à des mesures de prévention (article 100 et suivants -> cf. document annexe). De plus, les immeubles collectifs d'habitation doivent être équipés de matériaux permettant d'empêcher la propagation du feu.

- Code de la Construction et de l'Habitation : reprend l'ensemble des dispositions réglementaires.

➤ Il est important de retenir que la réglementation applicable à un bâtiment dépend de la **date de dépôt du permis de construire**.





Ainsi, un immeuble dont le permis de construire a été délivré en 1965 sera conforme au texte alors applicable (ici l'arrêté de 1960).

Par conséquent, la très grande majorité des bâtiments en France ne sont pas concernés par les prescriptions de l'arrêté de 1986 et donc pas sécurisé.

Rétroactivité des Textes non ! Mais...

Les recommandations de la circulaire du 28/01/1983 s'appliquent : (voir circulaire en PJ)

Cette circulaire est une base pour toute mise en sécurité d'un bâtiment existant déficitaire en matière de sécurité incendie.

1. En cas de travaux ayant pour objet la création de logements dans des bâtiments existants autres que l'habitation.
2. En cas de travaux d'amélioration de transformation ou de réhabilitation de bâtiments d'habitation lorsqu'ils impliquent la création, la modification ou le remplacement d'éléments de construction ou d'équipement.

(Ne sont pas concernés les travaux d'entretien ni de réparations courantes, ni même de remise en état d'un élément existant de construction ou d'équipement, à l'intérieur des volumes préexistants.)

Les recommandations prennent en compte l'équilibre aussi satisfaisant que possible entre le niveau de sécurité à atteindre et les contraintes techniques et financières.

[B/ En cas d'incendie et de décès d'habitants dans les parties communes, qui est responsable ? Quelle est la sanction ?](#)

Il n'y a pas de réponse fixe à la question de la responsabilité car il n'y a que le juge qui puisse trancher après analyse des faits.

Mais il est possible que le syndic soit mis en cause s'il apparaît qu'il n'a pas rempli sa mission de gestion de la copropriété (il n'a pas fait contrôler les colonnes sèches du bâtiment ou il n'a pas fait afficher dans les halls d'entrée les consignes à respecter en cas d'incendie, les plans des sous-sols et rez de chaussée par exemple).

De même, le propriétaire et/ou le locataire pourrait également voir leur responsabilité mise en jeu si des obligations n'ont pas été respectées (ils ont entreposé des matériaux potentiellement inflammable sur leur place de parking ou leur balcon -> pot de peinture, barbecue...)

Sanction pénale : article 223-1 du code pénal

*« Le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement est puni **d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende** ».*

Par précaution, même si le bâtiment est conforme au texte qui lui est applicable, il est important de faire réaliser une analyse fine du risque.

Ce diagnostic est établi par un professionnel de la sécurité et doit être spécifique au bâtiment. Il engage sa responsabilité sur le contenu des préconisations.

C/ Loi du 9 mars 2010 (article R 129-14 du Code de la Construction et de l'Habitation) + décret 10 janvier 2011



Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation

I.-L'intitulé du chapitre IX du titre II du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'intitulé : « Sécurité des immeubles à usage d'habitation ».

II.-Les articles R. 129-1 à R. 129-11 du même code sont regroupés dans une section 1 intitulée : « Dispositions générales pour la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation » comprenant trois sous-sections :

- une sous-section 1 regroupant les articles R. 129-2 à R. 129-4 intitulée : « Dispositions générales » ;
- une sous-section 2 regroupant les articles R. 129-5 à R. 129-9 intitulée : « Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété » ;
- une sous-section 3 regroupant les articles R. 129-10 et R. 129-11 intitulée : « Autres dispositions ».

Article 2

Le chapitre IX du titre II du livre Ier du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2 - Détecteurs de fumée normalisés

Art.R. 129-12.-Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

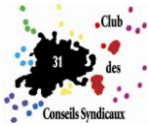
Art.R. 129-13.-La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R. 129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R. 351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L. 365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;
- aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Art.R. 129-14.-Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Ces mesures indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie et visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements. Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

Art.R. 129-15.-La notification prévue au troisième alinéa du L. 129-8 se fait par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie par l'occupant ou, dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 129-13, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction, de l'économie et de la sécurité civile précise les informations devant figurer dans cette attestation.



Article 3

Il doit être satisfait aux obligations du présent décret avant le 8 mars 2015.

Article 4

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration, la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française ».

Le législateur a prévu dans la loi et le Décret 2011-36 du 10 janvier 2011 que les articles R 129-12, R129-13 et R129-14 s'appliquent à tout logement qu'ils se situent dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective sans distinction de réglementation antérieure (sous entendue quelque soit sa date de construction)

MARCHE A SUIVRE POUR LA REALISATION DE TRAVAUX EN FAVEUR DE LA SECURITE INCENDIE EN COPROPRIETE -> 4 ETAPES

1- Analyse pragmatique du risque

2- Actions correctrices possibles à la vue de l'analyse ?

3- Solution techniquement et économiquement possible pour les copropriétaires, à faire voter en assemblée générale

4- déclinaison des travaux (par priorité des risques importants à faibles) et établissement d'un échéancier de paiement

Objectifs : { Réduire l'occurrence d'un incendie,
 { Limiter les risques d'éclosion d'un sinistre: réduire et éviter son extension aux autres locaux et dégagements (fumées, gaz toxiques, chaleur...), permettre le confinement des occupants ou leur évacuation sûre jusqu'à l'extérieur, informer par des consignes de sécurité claires les occupants, faciliter l'intervention des Services de Secours.

Vous trouverez en pièces annexes la documentation distribuée par Monsieur Solomiac lors de son intervention.

Merci beaucoup à lui pour sa disponibilité et la formation dispensée au Club des conseils syndicaux.