

# Copropriété et sécurité incendie

SERVICES IMMOBILIERS



Crédit photo : Adobestock  
Portrait : Jean-David Chétrite

## É D I T O

Un incendie se déclare en France toutes les deux minutes environ. En 2020, on a dénombré quelque 870 morts et près de 10.000 personnes victimes d'urgence absolue ayant pour origine un incendie. Et il n'est ici question que des feux d'habitation. C'est dire si ce sujet est... d'importance !

Nous avons pensé que cette question pourrait retenir votre attention, même si celle-ci n'est pas une préoccupation fréquemment évoquée en assemblée générale ou lors des réunions de conseils syndicaux.

Nous n'aborderons ici que les risques et la prévention dans les immeubles d'habitation existants, ne relevant pas d'un statut particulier (immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public) qui nécessiteraient à eux seuls une étude complète dépassant le cadre de notre Lettre.

Nous profitons de cette lecture pour vous souhaiter une excellente rentrée !

XAVIER PICHENOT

DGA, Directeur de l'agence de Chilly-Mazarin

## Un peu d'histoire...

Le niveau de sécurité du parc immobilier d'habitation français est assez varié, notamment en fonction de l'époque de construction. Malgré une évolution constante de la réglementation et du niveau de sécurité qui en découle pour les bâtiments d'habitation, plusieurs facteurs de dangerosité persistent et d'autres apparaissent avec l'évolution sociétale et celle du comportement humain.

Le texte fondateur en matière de sécurité incendie pour la construction des bâtiments d'habitation date de 1955. Il précise que « *la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, de quitter l'immeuble sans secours de l'extérieur, soit de recevoir, le cas échéant, un tel secours* ».

En 1960, l'arrêté du 23 mai propose principalement le classement des bâtiments d'habitation en quatre familles, et notamment en 3<sup>ème</sup> famille (A et B) les

bâtiments de plus de trois niveaux, dont la hauteur est inférieure à 28 mètres au-dessus du sol utilement accessible aux échelles des pompiers.

Dans les immeubles de la 4<sup>ème</sup> famille (immeubles dont la hauteur est comprise entre 28 et 50 mètres), deux moyens d'évacuation au moins, ou une coupure à l'air libre dans le couloir et l'escalier, sont demandés. Au-delà du 6<sup>ème</sup> étage, des mesures particulières peuvent être imposées, telles que des colonnes sèches (canalisations vides pouvant être raccordées, en extérieur, à une source d'eau pressurisée, afin de faciliter l'accès à l'eau dans les étages aux équipes de sapeurs-pompiers).

L'arrêté du 10 septembre 1970 apporte des dispositions complémentaires sur les plans constructifs et techniques et met en place une réglementation relative à la protection contre l'incendie.



**Si une grande majorité d'incendies se déclare le jour, il faut savoir que des feux de nuit sont en général significativement plus graves, car ils surprennent les résidents dans leur sommeil.**

La réglementation actuelle est basée sur l'arrêté du 31 janvier 1986, relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Rappelons que, conformément aux règles de droit français, la réglementation incendie n'échappe pas au principe de non-rétroactivité des textes. À ce titre, pour tenter d'améliorer le niveau de sécurité dans le parc existant, la circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes, énonce qu'en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, « *d'une manière générale, les risques d'incendie que présentaient les bâtiments dans leur état antérieur seront réduits autant que*

*faire se peut ; en aucun cas, ils ne devront être aggravés. Les travaux seront conçus et réalisés de manière à limiter la transmission du feu et des fumées d'un niveau à un autre et à maintenir, sinon améliorer, les possibilités d'évacuation des occupants et d'intervention des services publics de secours et de lutte contre l'incendie ».*

### ■ LES DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ INCENDIE EN COPROPRIÉTÉ

La protection active représentée par des équipements (portes automatiques de compartimentage...) vient en complément des mesures constructives dans les bâtiments, qui s'appuient essentiellement sur des systèmes de protections passives (qualité des parois...). La protection active permet d'assurer une sécurité supplémentaire, mais nécessite un entretien particulier et une vigilance spécifique dans la maintenance, pour que les performances de l'équipement soient maintenues en cas de sinistre.

Dans un immeuble d'habitation en copropriété, certains dispositifs de sécurité incendie existent, de nature obligatoire ou non, permettant d'assurer la sécurité des résidents. Parmi ces équipements de protection active, on relève, entre autres (cette liste n'étant pas exhaustive) :

- des dispositifs de fermeture automatique des portes, c'est-à-dire des ferme-porte,
- des dispositifs d'ouverture sans clé, côté sous-sols des portes les desservant,
- des dispositifs de commande d'ouverture d'exutoires ou d'ouvrants de haut de cage d'escalier,
- des détecteurs autonomes déclencheurs, qui commandent automatiquement l'ouverture de certains exutoires en haut de cage d'escalier,
- des installations de ventilation mécanique des circulations horizontales dites « à l'abri des fumées »,
- des dispositifs d'appel prioritaire de cabines d'ascenseur, pour mise à disposition des sapeurs-pompiers,
- des extincteurs, lesquels doivent être à eau ou à poudre selon l'endroit où ils sont en place, compte tenu des origines différentes de départ de feu.
- des dispositifs de fermeture automatique des portes, des sas de franchissement de la paroi d'isolement entre halls d'entrée et parcs de stationnement couverts,
- des colonnes sèches, dans les bâtiments comportant des logements à plus de 25 mètres du sol,
- des blocs autonomes d'éclairage de sécurité.

### ■ VÉRIFICATION DU BON FONCTIONNEMENT DES DIFFÉRENTS ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ...

Une vérification annuelle des différents équipements de sécurité est indispensable et obligatoire pour s'assurer de leur bon fonctionnement en cas de besoin. Les vérifications doivent être effectuées par des organismes ou techniciens compétents. Des contrôles peuvent être également réalisés par les compagnies d'assurances, qui pourraient décider de ne pas indemniser les résidents si ces vérifications n'étaient pas faites.

### ■ LES DISPOSITIFS DE SÉCURITÉ INCENDIE NON-OBLIGATOIRES...

Il est à noter que tout bâtiment doit être et rester conforme à la réglementation en vigueur lors de la demande de permis de construire.

Toutefois, si les copropriétaires souhaitent installer des équipements supplémentaires, ils en ont le droit et peuvent le décider en assemblée générale. Il est ainsi possible de placer des extincteurs portatifs dans les circulations horizontales communes ou dans les cages d'escaliers, installation qui n'est pas requise par le règlement incendie.

### ■ LA DÉTECTION INCENDIE (DÉTECTEURS DE FUMÉE)

Certains immeubles sont équipés de dispositifs spécifiques de détection incendie, tels que :

- des détecteurs de fumée, utilisés pour déclencher la fermeture de dispositifs d'obturation (fonction compartimentage) dans les parcs de stationnement couverts, ou pour déclencher l'ouverture des exutoires de haut de cages d'escalier dans les bâtiments d'habitation de la 3<sup>ème</sup> famille A,
- des détecteurs de fumée, utilisés dans les circulations horizontales communes des bâtiments d'habitation, dites « à l'abri des fumées », commandant l'ouverture des volets qui équipent les bouches nécessaires à leur désenfumage ;
- des systèmes de détection automatique d'incendie (ou installation fixe d'extinction automatique à eau) dans les parcs de stationnement couverts, annexes des bâtiments d'habitation qui comportent plus de trois niveaux en sous-sol.

Par ailleurs, une réglementation spécifique impose à chaque occupant (copropriétaire ou locataire) l'installation d'au moins un détecteur de fumée autonome dans chaque logement, sauf dans les immeubles de grande hauteur (IGH) qui sont pour leur part équipés d'un système de sécurité incendie complet, qui leur est propre et significativement plus contraignant que celui d'un immeuble classique.

### ■ LE RAMONAGE DES CONDUITS D'ÉVACUATION DE CHEMINÉES...

Le ramonage des conduits d'évacuation des gaz brûlés est rendu obligatoire par le règlement sanitaire communal ou départemental. La fréquence usuelle est d'une fois par an, pour les conduits desservant des appareils à combustion alimentés en gaz naturel, et de deux fois par an pour ceux alimentés en combustible liquide (fioul).

Ce ramonage, pour être valablement reconnu, doit être effectué par une entreprise qualifiée, qui doit remettre un certificat de ramonage à l'issue de son intervention ; justificatif qu'il est préférable de conserver. Certaines compagnies d'assurances demandent parfois à en recevoir une copie. En cas de chauffage collectif, c'est évidemment le syndic qui s'en charge. S'il est individuel, la charge en revient au copropriétaire ou au locataire concerné.

### ■ L'AFFICHAGE DES PLANS ET CONSIGNES DE SÉCURITÉ DANS LES PARTIES COMMUNES

Parmi les obligations de prévention des risques incendie en copropriété figure l'affichage des plans et consignes de sécurité dans les parties communes. Cet affichage comprend a minima le plan des sous-sols et du rez-de-chaussée du bâtiment. Les consignes de sécurité à respecter en cas d'incendie doivent également y figurer.

Les plans et consignes de sécurité doivent être installés dans le hall d'entrée et à proximité des ascenseurs et escaliers afin, notamment, de faciliter l'intervention

## Le diagnostic de sécurité incendie...

**Afin de connaître les risques incendie propres à votre immeuble, il est possible, et parfois souhaitable, de faire réaliser un diagnostic de sécurité incendie par un professionnel.**

L'objectif d'un tel diagnostic est de déceler les potentielles failles du bâtiment et de ses équipements, et comment, si possible, y remédier. Il met en évidence les points faibles et recommande les dispositions à prendre pour améliorer le niveau de sécurité (travaux de maintenance et/ou d'amélioration ou de remise en état) et ainsi, de mieux sécuriser les logements. Il s'agit également d'identifier les éventuels locaux à risques, de réduire les possibilités de propagation du feu et de faciliter l'évacuation des résidents en cas d'incendie.

des sapeurs-pompiers et des secours en cas d'incendie, et comporter :

- l'emplacement des divers locaux techniques et autres locaux à risques particuliers,
- la situation des organes de coupure des fluides et sources d'énergie,
- l'implantation des dispositifs et commandes de sécurité.

### ■ LES ASSURANCES « INCENDIE » ...

Dans une copropriété, il y a deux niveaux d'assurance du bâtiment : les contrats souscrits par les copropriétaires (et/ou les locataires) et ceux souscrits par la copropriété, par l'intermédiaire du syndic, couvrant les risques propre au syndicat des copropriétaires. Il n'est pas question de choisir l'un ou l'autre, ces deux types d'assurances se complétant, puisqu'une copropriété est constituée de parties communes et de parties privatives.

Il est essentiel, pour la préservation du patrimoine de tous, que les appartements des résidents, copropriétaires ou locataires soient assurés en « multirisque habitation » auprès d'une compagnie « notoire et solvable ». Les copropriétaires bailleurs doivent par ailleurs souscrire une assurance spécifique dite PNO (propriétaire non occupant) venant aux droits de l'éventuelle assurance multirisque habitation insuffisante du locataire. Notons enfin que les lots de parkings ou de boxes sont assurés par le biais de l'assurance du véhicule stationné à l'origine de l'incendie et cela depuis la Loi Badinter de 1985 relative à la responsabilité des véhicules terrestres à moteurs, d'où l'importance que les véhicules de tous types stationnés dans les copropriétés soient assurés annuellement.

En tant que syndic, nous assurons bien sûr les parties communes des immeubles, tout en assurant différents aspects des parties privatives. Le contrat d'assurance de votre copropriété est disponible sur votre compte LoDaWeb, dans la rubrique :

Informations sur ma copropriété > Les contrats de l'immeuble.

Sachez enfin que notre pôle Assurances est en mesure de vous proposer un contrat adapté, qui tient compte des particularités de l'immeuble, du contrat souscrit par la copropriété et bénéficie de l'intercalaire (conditions spéciales) que nous avons négocié avec les principales compagnies d'assurances. Pour le contacter, rendez-vous sur notre site internet :

[www.l-d.fr](http://www.l-d.fr) > Services en ligne > Assurez-vous...