



**THÉONORME**

Votre allié conformité

## LES MÉMOS DE THÉO NORME

### VÉRIFICATIONS PÉRIODIQUES DES BÂTIMENTS D'HABITATION

Les vérifications périodiques obligatoires concernant la sécurité incendie ne portent pas uniquement sur les établissements industriels et les établissements recevant du public. Et oui, les bâtiments d'habitation sont également concernés. Faisons le tour de leurs obligations réglementaires.

#### RÉGLEMENTATION

Les principales obligations en matière de sécurité incendie pour les bâtiments d'habitation sont régies par l'arrêté du 31 janvier 1986. L'article 101 de cet arrêté présente les installations des espaces communs devant faire l'objet d'une vérification périodique, à savoir :

- les installations de détection ;
- les installations de désenfumage ;
- les installations de ventilation ;
- les installations automatiques ;
- les colonnes sèches.

Le propriétaire (ou son représentant) se doit d'assurer également l'entretien de toutes les installations concourant à la sécurité et doit entre autre s'assurer du bon fonctionnement des portes coupe-feu, des fermes-portes et des dispositifs de manœuvre des ouvertures en partie haute des escaliers.

Les vérifications de ces installations doivent être réalisées au moins une fois par an, par des organismes agréés ou des techniciens compétents. Ces opérations de vérification, d'entretien, et de maintenance doivent par ailleurs être renseignées dans un registre de sécurité.

#### LES PARTICULARITÉS

Quelques particularités complètent les obligations de vérification mentionnées ci-dessus.



La première concerne les portes automatiques des garages des bâtiments d'habitation. L'article R. 125-5 du code de la construction et de l'habitation et l'arrêté du 12 novembre 1990 précisent qu'elles doivent faire l'objet d'une visite d'entretien et de vérification deux fois par an. Des contrats doivent par ailleurs être rédigés à cet effet.

Une deuxième particularité concerne l'obligation de ramonage. Tout type de chaudière de puissance comprise entre 4 et 400 KW doit être entretenu annuellement, par un professionnel qualifié. Cette particularité est décrite dans le décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 et complété par un arrêté du 15 septembre 2009.

S'il s'agit d'une chaudière individuelle, l'entretien est directement à la charge de l'occupant. En revanche, si cette chaudière est collective, l'entretien sera à l'initiative des copropriétaires ou du syndic.

Tout comme les portes automatiques, l'entretien des chaudières doit faire l'objet d'un contrat avec les prestataires.

La dernière particularité concerne la vérification des ascenseurs

Ces derniers doivent également faire l'objet d'un entretien obligatoire, selon l'article L. 125-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette obligation concerne les propriétaires des ascenseurs. De la même façon que les deux installations décrites ci-dessus, l'entretien des ascenseurs doit faire l'objet d'un contrat avec les prestataires. Ce contrat doit prévoir au minimum un entretien toutes les 6 semaines.

Un contrôle technique quinquennal doit également être prévu par les propriétaires des ascenseurs.

## **CONTRÔLES**

Tout comme les ERP et les industries, les propriétaires des bâtiments d'habitation peuvent être soumis à des contrôles par des personnes référencées à cet effet. Ces visites sont l'occasion de contrôler entre autre la mise en place et le suivi des vérifications et entretiens des installations.

## **QUELQUES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

En cas de vente d'un bien immobilier ancien de plus de 15 ans, des diagnostics des installations intérieures de gaz et d'électricité doivent être effectués. Cette obligation est régie par l'article L.134-6 du code de la construction et de l'habitation. Ces diagnostics ont une période de validité de trois ans maximum.