Défifeu SARL au capital de 2.500.- €
n°SIRET : 500 125 00000017
siège : 29, rue de la Zundelhutte 67140 LE HOHWALD

adresse postale :
4, rue du Schlossberg 68420 HUSSEREN-LES-CHATEAUX
tél. : 06.07.48.89.53 - mail : defifeu@orange.fr
site internet : www.defifeu.fr

Lettre d'information périodique

n°000 du 16 octobre 2007

Le diagnostic incendie : une mesure de prudence ?

Le 11 octobre 2007, à l'initiative du Député Thierry Mariani, une proposition de loi visant à prévenir le risque d'incendie dans les bâtiments d'habitation a été déposée. L'exposé des motifs est le suivant :

« La multiplication des incendies dans les immeubles d'habitation ces dernières années a fait ressurgir la problématique de la sécurité incendie dans ces bâtiments. Ces événements dramatiques et parfois meurtriers sont encore trop fréquents dans notre pays.
Ainsi chaque année, on estime que les incendies d'habitation sont responsables de 800 décès et de 4 500 hospitalisations. L'incendie d'habitation est par ailleurs la seconde cause de décès par accident domestique chez les jeunes enfants.

Après l'examen par le Parlement d'une proposition de loi posant l'obligation faite à l'occupant d'un logement, ou, le cas échéant, au propriétaire, d'installer et d'entretenir un détecteur de fumée, il convient dès à présent de compléter ce dispositif.

Les décisions de justice récentes, si elles reconnaissent que le maire peut user de ses pouvoirs généraux « pour prévenir les incendies dès lors que les prescriptions ne portent pas sur les règles de construction elles-mêmes » (TA Grenoble 13 mars 2007), rappellent que seule la loi est de nature à modifier ces règles.

Il est par ailleurs à noter que les immeubles d'habitation construits avant la réglementation du 31 janvier 1986 ne présentent pas toujours des conditions de sécurité contres les risques d'incendie satisfaisantes. Il semble donc nécessaire :
– de rendre obligatoire l'établissement régulier d'un diagnostic incendie pour les immeubles collectifs à usage principal d'habitation. Ce diagnostic a pour but de permettre aux gestionnaires d'établir un bilan général de leur patrimoine en matière de sécurité contre l'incendie. Il s'agit à la fois de mettre en évidence des déficits en matière de sécurité incendie et de définir des principes d'actions à mener ;
– de prescrire par ailleurs l'établissement de ce document lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment ;
– de prescrire la communication du diagnostic de sécurité incendie lors de la vente ou la location de tout ou partie de l'immeuble.

Il vous est donc proposé de modifier les dispositions du code de la construction et de l'habitation, concernant la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation face aux risques d'incendie. »

L'encouragement au diagnostic incendie dans les bâtiments d'habitation anciens a été introduit par la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGUHC Ministère du Logement), dès août 2004.

L'intérêt croissant que porte, par ailleurs, la Justice à rechercher les responsabilités, non seulement dans l'origine de certains sinistres affectant des occupants d'immeubles d'habitation collectifs, mais également dans les causes qui ont conduit à leurs conséquences encourage, si besoin en était, les gestionnaires immobiliers à mieux connaître le risque que présente leur patrimoine, afin d'y répondre avec efficacité.

A ce stade, il y a lieu de rappeler les dispositions du Code pénal (art. 121-3) qui a été complété par la Loi n°96-393 du 13 mai 1996 relative à la responsabilité pénale pour des faits d'imprudence ou de négligence.

« Il n'y a point de crime ou de délit sans intention de le commettre. Toutefois, lorsque la loi le prévoit, il y a délit en cas de mise en danger délibérée de la personne d'autrui. …

Le diagnostic incendie, ou la définition technique des déficits pouvant exister en matière de sécurité incendie dans un bâtiment collectif d'habitation, semble bien représenter une première étape incontournable permettant à un propriétaire d'immeuble, au sens de l'article 121-3 du Code pénal, l'accomplissement des diligences normales, compte tenu de la nature de ses missions et de ses fonctions, de ses compétences ainsi que du pouvoir et des moyens dont il disposait.

L'inaction face à un risque est susceptible d'engager la responsabilité pénale de celui qui, bien que n'ayant pas causé directement le dommage, n'a pas pris les mesures permettant d'éviter ces derniers.

Au vu de cette courte analyse, réalisée sans prétention aucune, nous ne pouvons que recommander vivement à chaque gestionnaire immobilier, propriétaire, bailleur social, d'engager sans délais une démarche analytique de son patrimoine, afin de permettre une programmation pluriannuelle des travaux de mise en sécurité qui s'avèreront nécessaires.

Cette démarche peut être réalisée par les services techniques propres à l'organisme gestionnaire. Celui-ci peut également s'appuyer sur des bureaux d'études ou des entreprises spécialisées dans la prévention et le risque incendie. Peu importe ! Ce qui compte, à notre sens, c'est d'engager le processus, d'autant que la tâche est lourde, compte tenu de l'importance et du profil du parc immobilier existant.

La préoccupation de sécurité est réelle au sein de tous les organismes. Cela ne fait aucun doute. Le temps est venu, en revanche, d'engager une véritable politique de sécurité !

… Il y a également délit, lorsque la loi le prévoit, en cas de faute d'imprudence, de négligence ou de manquement à une obligation de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le règlement, s'il est établi que l'auteur des faits n'a pas accompli les diligences normales compte tenu, le cas échéant, de la nature de ses missions ou de ses fonctions, de ses compétences ainsi que du pouvoir et des moyens dont il disposait.

Dans le cas prévu par l'alinéa qui précède, les personnes physiques qui n'ont pas causé directement le dommage, mais qui ont créé ou contribué à créer la situation qui a permis la réalisation du dommage ou qui n'ont pas pris les mesures permettant de l'éviter, sont responsables pénalement s'il est établi qu'elles ont, soit violé de façon manifestement délibérée une obligation particulière de prudence ou de sécurité prévue par la loi ou le règlement, soit commis une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'elles ne pouvaient ignorer.

Il n'y a point de contravention en cas de force majeure. »