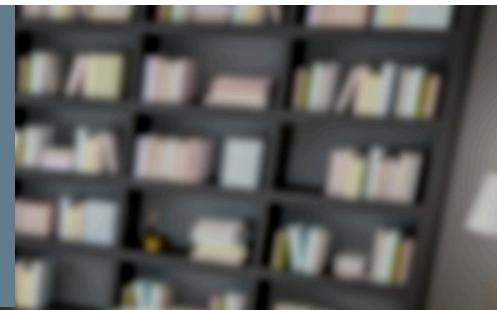


PRÉVENIR LES INCENDIES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE À PARTIR DU 1ER JANVIER 2025



Par Catherine Culot

Auparavant, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale avait adopté des règles propres relatives aux exigences contre les incendies dans les logements mis en location (arrêté du 15 avril 2004, MB du 5 mai 2004).

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 introduit des mesures qui visent à mieux détecter l'incendie dans les logements, et par conséquent, à davantage protéger les habitants de ceux-ci. (MB du 1er décembre 2023).

DÉFINITIONS

Afin de comprendre les dispositions applicables dès le 1er janvier 2025, quelques définitions sont nécessaires.

« 1° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou plusieurs ménages.

2° Pièce : l'espace du logement séparé des autres espaces par des cloisons allant du plancher au plafond.

3° Accès principal du logement : la porte que l'on remprunte de manière préférentielle pour entrer, depuis les communs ou depuis l'extérieur, dans la partie privative du logement ou dans les parties communes d'un logement collectif.

4° Chemin de circulation interne : l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement.

5° DéTECTeur de fumée : l'appareil qui, en cas d'incendie, réagit au développement de fumées en émettant un signal sonore aigu.

6° DéTECTeurs interconnectés : les détECTeurs de fumée reliés entre eux, de manière filaire ou par onde, afin qu'ils relaient tous le signal d'alarme émis par l'un d'entre eux.

7° système de déTECTION centralisé : l'installation de déTECTION incendie constituée de détECTeurs de fumée reliés à un tableau de signalisation.

(Arrêté du 28.09.2023, article 1er).

CHAMP D'APPLICATION

Sont concernés tous les logements et plus uniquement ceux mis en location.

Les logements habités par leurs propriétaires, par des usufruitiers, par des bénéficiaires de rente viagère, ... sont également visés.

(Voir titre de l'arrêté du 28.09.2023).

EQUIPEMENTS DE DÉTECTEURS DE FUMÉE À L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

Le nombre de pièces dans le logement qui doivent être équipées d'un détECTeur de fumée sont plus nombreuses.

a) La première pièce du logement suivant l'accès principal du logement doit être équipée d'un détECTeur de fumée.

(Arrêté du 28.09.2023, article 2, § 1) ;

b) Un détECTeur de fumée doit être placé dans chaque pièce à traverser entre la chambre la plus éloignée et la porte d'entrée du logement, ce qui constitue le chemin de circulation interne.

(Arrêté du 28.09.2023, article 2, § 2) ;

c) Dans une habitation à plusieurs étages, chaque niveau doit être équipé d'au moins un détECTeur de fumée.

(Arrêté du 28.09.2023, article 2, § 3) ;

d) Tout logement dont le nombre obligatoire de détECTeurs de fumée est d'au moins 4 unités, doit être équipé soit de détECTeurs interconnectés, soit d'un système de déTECTION centralisé.

(Arrêté du 28.09.2023, article 2, § 5).

EXEMPTION DES PIÈCES POURVUES D'UN DÉTECTEUR DE FUMÉE

Sont exemptées d'un détECTeur de fumée, toutes les pièces à usage exclusif de cuisine, de salle de bain et/ou de douche.

Les émanations de vapeur chaude peuvent déclencher les détECTeurs de fumée.

Ce qui signifie que si les pièces susmentionnées ont une double fonction, alors, elles doivent être équipées d'un détECTeur de fumée.

Le logement qui est équipé d'un système de déTECTION centralisé de type « surveillance partielle » ou « surveillance totale » est exempté des obligations mentionnées au point 3, a), b) et c).

(Arrêté du 28.09.2023, article 2, § 4).

TYPE DE DÉTECTEURS DE FUMÉE ET PLACEMENT

Le détECTeur de fumée ne peut pas être de type ionique (molécules chargées en positif, en négatif) et doit être muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de 10 ans (et non plus, de plus de 5 ans) ou être relié au circuit électrique (220 V). Dans ce dernier cas, il doit être prévu une batterie de secours afin de garantir le bon fonctionnement de l'appareil en cas de panne de courant. (Arrêté du 28.09.2023, article 3, § 1er).

Le détECTeur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604, de type optique, et non plus à la norme BOSEC (= Belgian organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé similaire. (Arrêté du 28.09.2023, article 3, § 2).

En outre le système de déTECTION centralisé doit respecter la norme NBN S21-100 1&2. (Arrêté du 28.09.2023, article 3, § 3).

Le placement et l'entretien des détecteurs de fumée doivent être en conformité avec les normes belges et européennes y relatives pour les applications domestiques. A défaut, les détecteurs de fumée sont installés, soit en zone d'implantation au plafond, le plus au centre possible, mais à une distance minimale de 30 cm de tous les coins et bords du plafond, soit en zone d'implantation admise sur les murs à 15 cm minimum et 30 cm maximum du plafond et à 30 cm minimum d'un coin.

(Arrêté du 28.09.2023, article 3, § 4).

Voir le schéma : <https://be.brussels/fr/logement/construction-et-renovation/securite-et-reglementation/detecteurs-de-fumee#A-quel-endroit-du-plafond-faut-il-placer-les-detecteurs-de-fumee-13776>

PARTICULARITÉS POUR LES LOGEMENTS MIS EN LOCATION

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit supporter les coûts d'achat et d'installation des détecteurs de fumée.

À charge du bailleur de supporter le coût de remplacement du détecteur de fumée au terme de la validité de la batterie annoncée par le fabricant. (Arrêté du 28.09.2023, article 4, §§ 1er et 2).

Dans tous les cas, il incombe au bailleur de remplacer le détecteur de fumée au plus tard à la date d'expiration indiquée par le fabricant (et non plus, au plus tard 10 ans après son installation initiale) ou avant cette date si le détecteur de fumée est défectueux. (Arrêté du 28.09.2023, article 4, § 4).

Une obligation est ajoutée à celles prévues dans l'arrêté du 15 avril 2004.

Tout en respectant l'article 22ter de la Constitution et sans préjudice de la loi anti-discrimination, les propriétaires des logements ne peuvent pas s'opposer à l'installation des détecteurs de fumée adaptés au handicap de ses occupants.

(Arrêté du 28.09.2023, article 4, § 5).

DROIT DU BAILLEUR : AJOUT À L'ARRÊTÉ DU 15 AVRIL 2023

Le bailleur d'un logement est en droit de procéder une fois par an à un contrôle, dans le logement loué, du bon fonctionnement des détecteurs de fumée. (Arrêté du 28.09.2023, article 4, § 2).

OBLIGATION DU PRENEUR

Le locataire doit avertir le bailleur par écrit que la batterie est déchargée prématurément ou qu'il y a un disfonctionnement. Il n'est plus obligé d'employer la forme de la lettre recommandée (quoiqu'une preuve, telle qu'elle soit, soit préférable).

(Arrêté du 28.09.2023, article 4, § 3).

ENTRÉE EN VIGUEUR ET DISPOSITION ABROGATOIRE

1) L'arrêté du 28 septembre 2023 entre en vigueur le 1er janvier 2025 excepté pour les bailleurs qui démontrent qu'ils ont, avant le 1er décembre 2023 (date de publication du présent arrêté) pourvu dans le logement mis en location, dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins 4 unités, soit de détecteurs interconnectés, soit d'un système de détection centralisé.

Ces bailleurs peuvent garder ces détecteurs de fumée sans ajouter l'interconnexion ou le système centralisé jusqu'à la date de remplacement de l'appareil et au plus tard jusqu'au 1er janvier 2028. (Arrêté du 28.09.2023, article 6).

2) l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location est abrogé.

(Arrêté du 28.09.2023, article 5).