



LES RÉPONSES AUX QUESTIONS LES PLUS SOUVENT POSÉES

Faut-il placer des détecteurs dans tous les logements en Wallonie ?

Oui, que ces logements soient loués ou occupés par leur propriétaire.

Les kots d'étudiants sont-ils concernés ?

Oui, les kots d'étudiants sont à considérer comme des logements mais la majorité d'entre eux sont des logements collectifs (c'est-à-dire de logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ou locataires différents).

Les règles à appliquer à un logement collectif (comportant donc plusieurs locataires) sont celles relatives à un seul logement.

Un appartement dans un immeuble est-il un logement collectif ?

Non, chaque appartement est à considérer comme un logement.

Faut-il placer des détecteurs dans les parties communes de l'immeuble à appartements ?

Rien n'empêche le ou les propriétaires de sécuriser ces parties, mais la législation ne vise pas les communs des immeubles à appartements. La vérification de la conformité des parties communes incombe au bourgmestre sur base d'un rapport des Services d'Incendie.

La législation est-elle déjà d'application ?

Oui, mais il faut distinguer deux catégories de logements :

- les logements existants : les détecteurs devaient être placés avant le 1^{er} juillet 2006 ;
- les logements à construire, en cours de construction (ou de réhabilitation importante assimilable à la création de logement) : les détecteurs doivent être placés à l'achèvement du logement et si l'installation d'au moins 4 détecteurs est nécessaire, les détecteurs devront être reliés entre eux ou raccordés à une centrale de détection.

Comment peut-on savoir si un détecteur est conforme à la législation ?

Lors de l'achat de détecteur, il faut s'assurer :

- que le détecteur est bien un détecteur **optique** de fumée ;
- qu'il est garanti durant **5 ans** ;
- qu'il s'agit bien d'un détecteur certifié **BOSEC** ou par un organisme d'accréditation équivalent au sein de l'espace économique européen (**sigle CE + EN 14604 + BOSEC, VDS, BS, ...**) ;
- que les informations sont rédigées dans la langue de la région.

Il existe deux types de piles qui alimentent les détecteurs autonomes : les piles alcalines et les piles au lithium. Les piles alcalines ont une durée de vie de l'ordre d'un an, les piles au lithium une durée de vie de l'ordre de 5 à 7 ans. Certains fabricants garantissent la durée de vie de 10 ans des piles au lithium rechargeables, incorporées dans des détecteurs à alimentation sur secteur.

Il semble donc préférable, même pour des propriétaires-bailleurs, d'opter pour un investissement

un peu plus cher mais avec un entretien réduit en installant des détecteurs à batterie au lithium, voire des détecteurs interconnectables, à alimentation sur secteur.

Pourquoi les détecteurs doivent-ils être agréés BOSEC ou par un organisme d'accréditation équivalent au sein de l'espace économique européen ?

La norme européenne EN 14604 relative aux détecteurs autonomes de fumée est d'application depuis le 1^{er} mai 2007.

Pour la Belgique, la certification de tels détecteurs est réalisée par un organisme, le Belgium Organisation for Security Certification (BOSEC).

La liste des autres organismes européens certifiés est publiée sur le site <http://europa.eu> (harmonised standards).

Combien de détecteurs faut-il placer dans mon logement ?

Il faut distinguer principalement 2 types de logements :

Les appartements, les maisons et les logements collectifs à un seul niveau

- si leur superficie utile est inférieure à 80 m², un seul détecteur est à placer ;
- dans le cas de logements plus grands : 2 détecteurs sont à placer.

Les logements comportant plusieurs niveaux :

- si la superficie utile du niveau du logement est inférieure à 80 m², un détecteur est à placer par niveau comportant au moins une pièce d'habitation ;
- dans le cas de niveaux de plus grande superficie : 2 détecteurs sont à placer par niveau.

La superficie utile d'un niveau est la superficie totale intérieure du logement, mesurée au sol.

La pièce d'habitation est définie comme toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel et les locaux de très faibles dimensions ou sans éclairage.

Un niveau comportant au moins une pièce d'habitation est parfois appelé "niveau de vie". Pour les maisons, un grenier aménagé est un niveau de vie, le niveau des caves ne l'est pas.

Où faut-il localiser les détecteurs ?

Les détecteurs doivent être placés, par niveau, dans la première des pièces reprises ci-dessous :

- 1° le hall ou le palier donnant accès aux chambres à coucher ;
- 2° le hall d'entrée ;
- 3° la pièce dans laquelle débouche la partie supérieure d'un escalier ;
- 4° la pièce contiguë à la cuisine ;
- 5° la chambre ;
- 6° toute autre pièce d'habitation.

Si deux détecteurs doivent être prévus pour un niveau, le premier sera placé dans le hall ou palier, le second dans la première pièce citée dans la liste existant à ce niveau. Il y a lieu de veiller, en cas de possibilités équivalentes (par exemple : plusieurs chambres), à assurer une couverture maximale du niveau (c'est-à-dire la meilleure répartition des détecteurs, en évitant de les placer l'un proche de l'autre).

Dans la plupart des cas :

- dans les petits appartements, le détecteur sera placé dans le hall donnant accès aux chambres ;
- dans les grands appartements et les maisons sans étage, le second détecteur sera placé dans le hall d'entrée ou dans le living ;
- dans les maisons à étages, les détecteurs seront placés sur le palier à l'étage, dans le hall d'entrée (proche des pièces de vie) et dans un grenier aménagé : sur le palier donnant accès

aux chambres mansardées ou le cas échéant au plafond de la chambre mansardée, au droit de l'escalier y donnant accès.

Comment faut-il les placer ?

Les détecteurs sont installés conformément aux instructions écrites fournies par le fabricant.
Le meilleur emplacement est, sauf cas particulier, le centre du plafond de la pièce ou de l'espace.
Certains appareils peuvent également être placés, au mur, à une distance de 15 à 30 cm du plafond. Le bon fonctionnement de ces appareils dépend essentiellement du respect de ces indications. En aucun cas, l'esthétique ne peut primer sur la sécurité.

Étant locataire, qui doit placer les détecteurs ?

La responsabilité de l'achat, du placement et du bon fonctionnement des appareils incombe au propriétaire.

L'entretien (le remplacement de la pile et l'enlèvement des dépôts de poussière à l'aide d'un aspirateur) et la vérification du bon fonctionnement (test à intervalle hebdomadaire) incombent au locataire. Celui-ci doit avertir immédiatement le propriétaire en cas de dysfonctionnement.

Si je sous-loue une partie d'immeuble, faut-il placer plus de détecteurs ?

Si une sous-location entraîne "de facto" la création de logements collectifs la législation s'applique. Si son respect implique le placement de détecteurs supplémentaires, le coût et la responsabilité en sont transférés au locataire qui sous-loue le logement.

Ma maison comporte des demi-niveaux ; faut-il placer plus de détecteurs ?

Chaque demi-niveau est à considérer comme un niveau, du moins s'il comporte une pièce de vie.

Mon logement est déjà équipé de détecteurs ; faut-il les remplacer ?

Les détecteurs, qu'ils soient optiques ou ioniques, achetés avant le 20 novembre 2004 (preuve d'achat à l'appui) peuvent être maintenus pendant 10 ans.

Cependant, si leur nombre est insuffisant ou si leur localisation n'est pas conforme, il y aura lieu de remédier à ces déficiences avant le 1^{er} juillet 2006.

Quelles sanctions seront prises si je ne place pas de détecteurs dans mon logement ?

Pour les propriétaires-occupants, cette problématique relève avant tout de leur propre sécurité !

Il n'est pas exclu que de nouvelles impositions figurent dans les contrats d'assurance à partir de la date où ces dispositions seront obligatoires.

Quelles sanctions seront prises si mon propriétaire ne place pas de détecteurs dans le logement que je loue ?

A partir de juillet 2006, les logements loués non munis de détecteurs ne seront pas conformes et les locataires pourront assigner le propriétaire en justice, sans compter le risque d'une mise en cause de leur responsabilité pénale et civile en cas de sinistre.

De plus, les logements soumis à permis de location devront être conformes pour obtenir ce permis.

Les enquêteurs de la Région pourront constater l'infraction et établir un rapport d'enquête en cas de plainte de locataires mais il faut au préalable privilégier le dialogue avec le propriétaire.

Des dérogations sont-elles possibles ?

La législation prévoit la possibilité, pour le propriétaire du logement, d'introduire auprès de l'administration une demande de dérogation concernant le type ou la localisation des détecteurs. Celle-ci devra être accompagnée d'une attestation démontrant qu'elle contribue à une sécurisation au moins équivalente des occupants, sans augmentation des risques pour l'environnement.

L'attestation émane soit d'une personne physique titulaire d'un diplôme d'ingénieur ou d'architecte, soit d'un organisme de certification, soit de toute personne démontrant des connaissances ou une expérience utile dans le domaine de la détection du feu.

Le cas peut notamment être envisagé pour des personnes malentendantes.

L'endroit prioritaire pour placer le détecteur n'est-il pas la cuisine ?

Non, car tant la cuisine qu'une salle d'eau dégage des vapeurs d'eau qui peuvent provoquer des alarmes intempestives.

Faut-il placer des détecteurs dans la cave, le garage, la chaufferie ou la buanderie ?

Ces locaux peuvent être sécurisés par des détecteurs, parfois d'un autre type (détecteurs de chaleur ou de CO) mais la législation vise avant tout à alerter les occupants d'un logement d'un début d'incendie, surtout pendant leur sommeil, suffisamment tôt pour pouvoir quitter le logement en sécurité et prévenir rapidement les secours.

Si je fume dans la pièce où le détecteur est placé, celui-ci ne risque-t'il pas de se déclencher de manière intempestive ?

Les détecteurs optiques provoquent moins de déclenchements intempestifs que les détecteurs ioniques. Si le tabagisme est tel qu'il provoque un déclenchement intempestif, il est certainement nécessaire d'aérer la pièce pour des raisons d'hygiène et de santé.

Dans un studio, le détecteur est à éloigner de la partie cuisine et du coin douche.

Quel est le prix d'un détecteur ?

Le prix d'un détecteur est fort variable selon le degré de sophistication de l'appareil. On trouve actuellement dans le commerce (en promotion) certains détecteurs à des prix de l'ordre de 10 € mais ils peuvent atteindre 60 €.

Certains détecteurs vendus très bon marché sont soit ioniques soit non conformes à la législation.

Il faut surtout vérifier avant l'acquisition d'un détecteur de sa conformité à la législation.

Si je suis propriétaire, comment prouver que j'ai placé les détecteurs dans le logement loué ?

Au moment du placement, faire signer au locataire une convention telle que celle reprise dans les documents téléchargeables.



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE

DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGEMENT, DU PATRIMOINE ET DE L'ÉNERGIE
DIRECTION DES SUBVENTIONS AUX ORGANISMES PUBLICS ET PRIVÉS

Rue des Brigades d'Irlande 1, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 33 22 99 • Fax : 081 33 23 63

Email: guido.vangeem@spw.wallonie.be

www.spw.wallonie.be • N° Vert : 0800 11 901 (informations générales)