

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1994-1995

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 octobre 1994.

PROPOSITION DE LOI

*tendant à assurer la sécurité
des occupants d'immeubles face aux risques d'incendie,*

PRÉSENTÉE

Par M. Michel DREYFUS-SCHMIDT

et les membres du groupe socialiste (1), apparenté (2) et rattachés (3),

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de :* MM. Guy Allouche, François Autain, Germain Authié, Jacques Bellanger, Mmes Monique Ben Guiga, Maryse Bergé-Lavigne, MM. Roland Bernard, Jean Besson, Jacques Bialski, Pierre Biarnès, Marcel Bony, Jacques Carat, Jean-Louis Carrère, Robert Castaing, Francis Cavalier-Benezet, Michel Charasse, Marcel Charmant, William Chervy, Claude Cornac, Raymond Courrière, Roland Courteau, Gérard Delfau, Jean-Pierre Demerliat, Mme Marie-Madeleine Dieulangard, M. Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Josette Durrieu, MM. Bernard Dussaut, Claude Estier, Léon Fatous, Claude Fuzier, Aubert Garcia, Gérard Gaud, Roland Huguet, Philippe Labeyrie, Tony Larue, Robert Laucournet, François Louisy, Philippe Madrelle, Michel Manet, Jean-Pierre Masseret, Pierre Mauroy, Jean-Luc Mélenchon, Charles Metzinger, Gérard Miquel, Michel Moreigne, Guy Penne, Daniel Percheron, Louis Perrein, Jean Peyrafitté, Louis Philibert, Claude Pradille, Roger Quilliot, Paul Raoult, René Regnault, Gérard Roujas, André Rouvière, Claude Saunier, Mme Françoise Seligmann, MM. Michel Sergent, Franck Sérusclat, René-Pierre Signé, Fernand Tardy, André Vezinhet, Marcel Vidal.

(2) *Apparenté :* M. Rodolphe Désiré.

(3) *Rattachés administrativement :* MM. Paul Loridant, Albert Pen.

Urbanisme. – *Incendie - Code de la construction et de l'habitation.*

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

A Belfort, en mars 1989, un dramatique incendie a fait quinze jeunes victimes.

A Clichy, en août 1989, l'incendie d'un hôtel meublé a provoqué la mort de huit personnes.

Ces événements dramatiques mettent en évidence l'insécurité qui affecte nombre de logements anciens.

Le Parlement devra de toute urgence se saisir de cette question car il y va de la vie de beaucoup de nos compatriotes.

Aussi, il vous est proposé de modifier le code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne la sécurité dans les immeubles anciens.

Notamment, en précisant les règles générales de sécurité applicables lorsque des travaux sont entrepris dans les bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect desdites règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation.

Sur cette question grave se greffe un problème complémentaire : le peu de garanties dont bénéficient les acquéreurs de logements anciens.

L'acquisition d'un véhicule automobile âgé de plus de cinq ans implique la réalisation d'un contrôle technique destiné à assurer l'information de l'acquéreur.

Dans le domaine de la vente d'immeuble, il n'existe pas de dispositions analogues ; au contraire, les contrats de vente incluent la plupart du temps une disposition aux termes de laquelle l'acquéreur est parfaitement au courant de l'état de l'immeuble. Cette clause correspond à une situation fictive dans la mesure où l'acquéreur n'est pas en mesure généralement d'examiner complètement un appartement.

Aussi, il vous est proposé d'imposer, comme cela existe pour les ventes de voitures, un diagnostic de tout ou partie d'immeuble préa-

lable à la vente, afin que soit réalisée une information satisfaisante des repreneurs.

Ce diagnostic devra également être remis au locataire ou occupant lors de signature du bail ou de la convention d'occupation.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les motifs de la proposition de loi qui vous est soumise.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 511-1.* — Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques :

« — soit lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ;

« — soit lorsqu'ils présentent des risques graves en matière d'incendie ;

« — soit lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

« Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice, ainsi que les risques graves que ceux-ci peuvent présenter en matière d'incendie.

« Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après. »

Art. 2.

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 114-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 114-4-1.* — Les règles générales de sécurité applicables lorsque des travaux sont entrepris sur les bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect desdites règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 3.

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 114-1-2 ainsi rédigé :

« *Art. L. 114-4-2.* – Lors de la cession d'immeubles collectifs à usage d'habitation, les règles générales de sécurité applicables, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect desdites règles, ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

Art. 4.

Il est inséré, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 111-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 111-4-1.* – I. – Les immeubles collectifs à usage d'habitation achevés avant le 1^{er} janvier 1960 sont soumis à un diagnostic relatif à leur sécurité.

« La nature de ce diagnostic et les conditions de sa réalisation sont définies par décret en Conseil d'Etat.

« Les dispositions ci-dessus sont applicables avant l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la publication de la présente loi.

« Toutefois, ce délai peut être réduit par le décret susmentionné dans le cas de cession d'immeubles visés au présent article.

« II. – Le diagnostic est remis à l'acquéreur de tout ou partie de l'immeuble huit jours avant la signature de la promesse de vente.

« Il est également remis au locataire ou occupant lors de la signature du bail ou de la convention d'occupation.

« Il est communiqué à l'assemblée générale des copropriétaires. »

Art. 5.

Le non-respect des dispositions prévues aux articles premier, 2, 3, et 4 sera sanctionné par une amende d'un montant d'un million de francs et une peine d'emprisonnement d'un an ou l'une de ces deux peines seulement.

Les sanctions prévues à l'alinéa précédent seront doublées en cas de récidive.