



Fermeture des accès à un immeuble

Par **clall**, le **05/03/2017** à **18:09**

Bonjour,

En 2009 le syndicat de copropriété de ma petite résidence d'habitation a voté l'installation de grilles métalliques à enroulement à commande électrique (les même que ceux qui protègent les commerces, entrepôts,...) pour condamner les deux accès possibles de la résidence d'habitation durant la nuit.

J'ai été opposé à cette solution, craignant des problèmes de sécurité.

En 2011 j'ai signalé au syndic qu'en cas de défaillance de l'alimentation électrique (absence réseau EDF, panne, disjonction, incendie...) il n'est plus possible de sortir ni d'entrer (pour les pompiers par exemple) de l'immeuble.

Après maintes relances, le syndic a fait poser par l'installateur des rideaux, un boîtier de sécurité (comportant une poignée pour désaccoupler la motorisation) devant permettre normalement le relevage manuel d'un des deux rideaux.

Mais après essai, si le moteur est bien désaccouplé, le relevage du rideau est toujours impossible même sous les efforts conjugués de deux adultes (il semblerait que le rideau tape en haut de son coffre et ne s'enroule pas)!

Ma question est la suivante: je suis à peu près certain que ce genre de rideaux n'est pas autorisé comme fermeture des accès d' un immeuble d'habitation ? Il doit y avoir des normes correspondantes et je serais intéressé de les connaître ?

Pouvez vous me dire si la solution suivante (suggérée par un pompier) serait autorisée pour un immeuble d'habitation: un rideau métallique comportant un portillon intégré, lequel serait

actionné mécaniquement sans alimentation électrique ?

En vous remerciant par avance.

cordialement

Par **morobar**, le **06/03/2017** à **09:09**

http://www.experatoo.com/professionnels/installation-dangereuse-equipement_138862_1.htm#.WLOZBoWcFkg

Par **clall**, le **07/03/2017** à **11:14**

Bonjour,

Merci Morobar, mais je suis à l'origine du message de votre référence.

En effet, le sujet me préoccupe depuis des années et je suis à la recherche d'un article de loi ou référence de norme interdisant l'utilisation des rideaux métalliques condamnant les seuls accès aux immeubles d'habitation.

Après mon message du 5/03, j'ai trouvé la norme DIN EN 12635 qui répond bien à ma demande; je vous livre quelques extraits:.

" Il ne doit pas être possible que des personnes soient piégées dans des zones où une porte motorisée est la seule issue possible, même en cas de défaillance de la motorisation ou de l'alimentation en énergie."

"Lorsqu'une porte motorisée est le seul moyen de sortie, celle-ci doit être pourvue d'une manœuvre manuelle ou d'un portillon" (confirmant l'information du pompier)

"Le débrayage manuel doit pouvoir être actionné avec une force n'excédant pas 220 N...Les motorisations doivent être fournies avec une étiquette décrivant l'utilisation du débrayage manuel (EN 60 335-2-95, clause 7.103)".

Bonne journée, cordialement

Par **morobar**, le **07/03/2017** à **17:08**

Bonsoir,

C'est une norme certes, mais aussi le bon sens.

Je ne comprenais pas la réitération du message.

Il vous appartient de mettre en demeure le syndic d'installer une porte conforme à cette exigence sauf à engager sa responsabilité civile PERSONELLE, voire sa responsabilité pénale en cas de victimes physiques.

Par **amajuris**, le **07/03/2017** à **17:15**

bonjour,
le syndic n'est pas totalement responsable car c'est l'A.G. qui a accepté le matériel installé sur présentation d'un devis.
par contre, si l'installation n'est pas conforme car présentant des risques pour les personnes, le syndic doit mettre hors service ces installations sinon il engage sa responsabilité civile professionnelle.
le syndic doit dans le même temps, voir avec votre conseil syndical pour consulter une entreprise pour la mise en place d'un système manuel efficace pour ouvrir ces grilles en cas de manque de courant.
salutations

Par **clall**, le **08/03/2017 à 10:14**

Bonjour,
Vous avez raison tous les deux.
Le but de mon dernier message était d'obtenir les références de normes pour renforcer mon dossier. Depuis 2011, je me bats contre cette installation non conforme et dangereuse. Le Maire, sous préfet, conciliateur de la république, ... ont été avertis et ont contacté le syndic pour action. Mais celui-ci ne fait rien !
Oui Amatjuris, il y a eu un vote de l'AG à partir d'un devis. J'étais le seul à m'opposer. Durant le délai de recours j'avais présenté une solution alternative avec battants fermant donc à clé, sans électricité. Solution rejetée autoritairement par le syndic au motif que le syndicat avait voté la solution du rideau à enroulement.
J'ai saisi le tribunal d'instance seul (le syndicat ne voulait pas s'associer à ma démarche!).
Rejet du TI au motif suivant: "nécessité d'un débat de fond du fait de l'existence de désaccord. Avec sans doute nécessité de faire passer ces questions à l'AG et éventuellement d'exercer les voies de recours appropriées".
Ayant plus de 25% de tantième, très récemment, j'ai ordonné au syndic de convoquer en urgence une AG (en RAR). je n'ai pas encore reçu l'avis de réception (il est possible que le syndic ne prenne pas le courrier en RAR, peut-être prévenu par certains membres du syndicat qui savent forcément mes démarches au TI) .

Je pensais éventuellement contacter la CSC (commission de la sécurité des consommateurs) et/ou la DGCCRF ? Qu'en pensez vous ?

cordialement

Par **morobar**, le **08/03/2017 à 11:52**

Bonjour,
Vous ne semblez pas faire les choses dans l'ordre.
[citation] Durant le délai de recours [/citation]
Ce délai permet de demander l'annulation d'un point de l'AG mais ne permet pas au syndic de remettre en cause un vote.
Vous avez saisi le TI en formation de référé, selon la vieille croyance que c'est plus rapide.
Le référé est le juge de l'évidence, c'est à dire qu'il ne peut y avoir de contestation sérieuse

sur le fond.

Autrement dit vous avez voulu prendre un raccourci en cul de sac qui n'a fait que perdre du temps.

Le Maire, le Préfet, les pompiers ou le curé....

Il faut prendre un avocat et examiner les voies d'action:

* mise en cause de la responsabilité professionnelle du syndic

* mise en cause à titre personnel des membres de CE et principalement de son président.

Par **clall**, le **10/03/2017** à **15:33**

Amatjuris, le syndic ne met même pas l'installation dangereuse hors service ! Je vais être contraint de présenter l'affaire à mon avocat. Il va probablement saisir le TGI et ça ne m'arrange pas financièrement parlant. Je prends le risque de passer pour un procédurier, car le syndicat des copropriétaires vient d'être condamné pour une autre affaire par cette juridiction avec pénalités à mon avantage, mais il vient de faire appel...

Enfin la sécurité est une priorité et bien que j'aie tenté bien des démarches, en cas d'accident je crois que je n'aurais pas la conscience tranquille.