



Date 25 octobre 2025

Maître d'ouvrage  
Destinataire ACP GALIEN (BCE.....)  
c/o ADK Syndic SA

Adresse Rue des Fories, 2  
4020 Liège

Téléphone 04 220 70 70

Objet Conformité incendie

Adresse objet demande Résidence «GALIEN»  
Boulevard de la Constitution, 47 - 55  
4020 Liège

Phase - document Rapport de visite

Personnes présentes M. Aendekerk - Gestionnaire ADK  
Mme ..... - Propriétaire d'un logement dans le bloc n°55  
M. Di Piazza - Architecte

**Edito**

**Atelier  
d'architecture**

Adresse Rue Saint-Léonard, 102  
4000 Liège  
Belgique

GSM +32 494 88 80 47  
Mail philippe@edito.archi  
Site edito.archi

TVA BE839642490  
BIC GEBABEBB  
IBAN BE 02001653970440

## Procès-verbal de visite

Le présent rapport fait suite à ma visite en date du lundi 6 octobre 2025 à la résidence «GALIEN» située Boulevard de la Constitution, 47-55 à 4020 Liège.

Cette visite à pour but principal de constater les installations existantes des espaces communs de l'immeuble en matière de prévention et de lutte contre l'incendie et d'en déterminer les éventuels manquements afin de pouvoir rendre cet immeuble conforme aux normes applicables.

### Situation - Observations

L'immeuble présente un gabarit à rue de type R+8 (bâtiment moyen - hauteur du dernier niveau de logement comprise entre 10 et 25m à partir du niveau normal d'évacuation) à toiture plate. Une rehausse technique est située au 9ème étage et permet l'accès à la toiture de l'immeuble. La hauteur de l'immeuble et du dernier niveau desservi est clairement renseignée sur les plans (vue en coupe) de l'immeuble et précise le type de bâtiment au vu des normes incendies (22,98m).

La hauteur de l'immeuble induit une certaine flexibilité en cas d'intervention des services de secours. En effet, la hauteur utile de l'auto-échelle (25m) permettra d'évacuer les occupants de tous les étages à partir de la façade à rue. Cette configuration permet donc d'obtenir deux moyens d'évacuation possible. Intervention par la cage d'escalier intérieure principale ou par la façade à rue. Cette donnée implique des aménagements intérieurs de lutte contre l'incendie moins contraignants (colonne sèche, système d'alarme, RIA, ...)

L'immeuble comprend 40 unités de logements réparties du 1er au 8ème étage. 5 unités par niveaux sont donc répertoriées. 4 unités de logements sur les 5 présentes sur un plateau sont traversantes. En effet, ces 4 unités possèdent tant une ouverture sur la façade à rue que sur la façade arrière. L'unité de logement n'ayant pas cette caractéristique possède une ouverture exclusive en façade arrière. Au vu de la hauteur de l'immeuble, cette configuration est acceptable puisqu'en cas d'intervention, ce type de logement peut être secouru au moyen de l'auto-échelle à partir de la voirie.

Les logements sont distribués par deux axes de circulation verticale au départ de deux accès distincts en façade à rue (accès n°47 et n°55). Ces axes de circulation regroupent pour chacun, une cage d'escalier et une cage d'ascenseur positionnés soit côte à côte soit l'une en face de l'autre. Tant la cage d'ascenseur que la cage d'escalier permettent d'aboutir à un palier de distribution des logements et ce à chaque niveaux. Le n°47 distribue 2 logements par paliers tandis que le n°55 en distribue 3.

Au rez-de-chaussée, il est observé, 3 espaces commerciaux distincts situés entre les deux accès aux logements de l'immeuble. Ces espaces n'ont pas fait l'objet d'une visite. Il apparaît toutefois que ces derniers n'ont aucune communication interne et directe avec les espaces intérieurs de circulation communs ou privés de l'immeuble.

A front de voirie, deux portes de garages sont également disposées en about, de part et d'autre de l'immeuble. Ces deux accès permettent de rejoindre deux niveaux de parking. L'accès en partie droite dessert le niveau de parking de rez-de-chaussée tandis que l'accès en partie gauche permet de regagner le niveau de parking en sous-sol au départ d'une rampe descendante. Ce complexe de parking est recouvert par une toiture plate (couvrant rez-de-chaussée) et occupe le solde de la parcelle. L'arrière des espaces commerciaux et des distributions communes des logements sont donc adossés à l'espace de parking fermé. Au sous-sol, outre la zone destinée aux emplacements auto sur l'arrière de la parcelle, on retrouve, sous l'emprise de l'immeuble, les espaces de caves et de locaux techniques. On y observe, un local compteurs électrique, un local compteurs eau, un local compteurs gaz, un local vélo, un local haute tension ainsi que de nombreux box privés et des locaux de bassins d'orage et sanitaires.



Au 9ème étage, deux constructions de rehausses techniques sont recensées. La première consiste en le local de machinerie ascenseur de la partie du n°47. Ce local ne possède aucune communication directe avec les espaces communs de circulation du n°47 puisque son seul accès est permis par le niveau de toiture, à partir d'une porte extérieure. La seconde construction regroupe l'about du hall commun du n°55 ainsi que le local de machinerie ascenseur de ce même hall et le local de chaufferie commune de l'immeuble entier. Tant l'accès à la chaufferie qu'au local de machinerie ascenseur est effectué par l'extérieur sur la toiture.

En façade arrière, dans l'axe de l'immeuble et en communication avec les espaces de coursives des logements, on note la présence d'un escalier métallique extérieur de secours débutant sur la toiture du parking (1er étage) et se poursuivant jusqu'au dernier niveau de logements (8ème étage). Ainsi, tous les logements de l'immeuble, hormis le studio en façade à rue du bloc n°55, ont la possibilité d'évacuer par l'arrière de l'immeuble et ce jusqu'à la toiture «d'attente» du 1er étage.

Au rez-de-chaussée, dans la partie n°55, on observe premièrement un sas pourvu du mobilier de boîte aux lettres se prolongeant sur un hall de distribution pour l'accès à la cage d'ascenseur ainsi qu'à la cage d'escalier.

Dans la partie du n°47, la configuration est identique à celle énoncée plus haut à la différence que s'ajoute un accès à l'espace de parking du rez-de-chaussée à partir du hall.

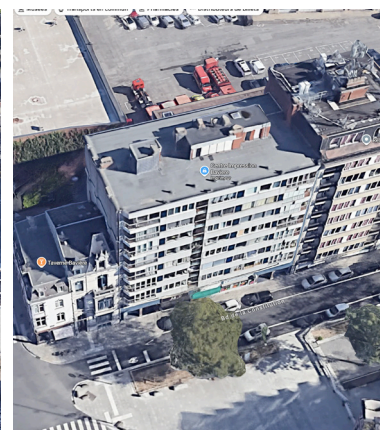
De manière générale, lors de la visite, il a été constaté que certains accès étaient limités. Afin de pouvoir avoir une évacuation des lieux optimale, tous les chemins d'évacuation devront pouvoir être libres et les portes déverrouillées et dépourvues de toute limitation d'accès. Une réflexion globale et une étude sur l'ensemble des accès de l'immeuble devra être menée afin de pouvoir garantir le contrôle de l'accès à l'immeuble en tout temps mais également de permettre à chaque occupant ou visiteur de l'immeuble d'évacuer sans encombre et difficultés en cas d'urgence. La complexité réside dans le fait qu'il faille autoriser l'accès à certains espaces intérieurs de l'immeuble à un certain type d'occupants (parking) et le restreindre pour d'autres.

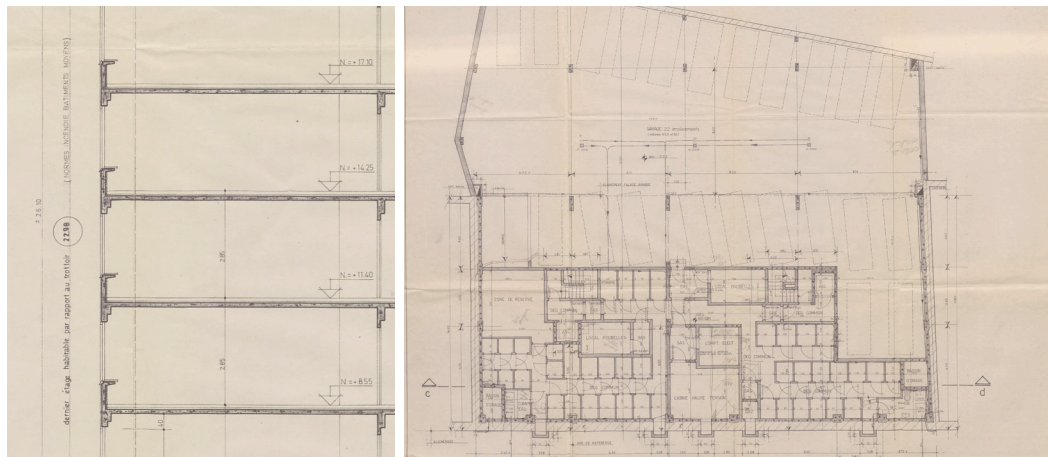
Des plans complets nous ont été remis par le Syndic. Il est toutefois précisé que quelques incohérences sont remarquées entre ces derniers et la situation de fait observée. Une remise à jour ponctuelle des plans sera envisagée afin de pouvoir éditer des documents fiables en éventuelle phase de travaux de mise en conformité.

L'année de construction de l'immeuble (bien que non définie) est significativement antérieure à la date du 26 mai 1995 (date valable pour les bâtiments moyen et élevés).

Par conséquent, Les spécifications techniques contenues dans l'arrêté royal du 7 juillet 1994 ne sont pas d'application.

Le règlement faisant foi dans ce contexte est le «Règlement de police relatif à la prévention des incendies et des explosions dont séance du 25 juin 2018 - N°23».





En matière incendie, les constats pouvant être tirés de la visite des espaces communs de l'immeuble et les installations à exécuter en vue d'une conformité sont les suivants. Ces points ne sont en aucun cas exhaustifs et peuvent éventuellement être complétés sur demande du «département Prévention» du service de l'IILE-SRI.

#### - Compartimentage:

Référence à l'article 42, 47 et 48.

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants doivent former un compartiment et présenter une résistance au feu EI60 (RF1h):

- Chaque logement
- Le volume du sous-sol
- Les cages d'escalier commune et la voie d'évacuation
- Les gaines techniques verticales
- Les gaines d'ascenseur qui doivent former un sas au sous-sol
- Les machineries d'ascenseurs au sommet de ceux-ci
- Les locaux compteurs
- Les locaux poubelles (éventuels)
- Les garages - parking

Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte ou portillon EI1 30 (RF1/2h) sollicité à la fermeture.

Chaque logement devra former un compartiment dont les parois intérieures sont EI30. Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte EI1 30 (RF1/2h).

Tous les vantaux des blocs-portes résistants au feu devront être équipés d'un dispositif de fermeture automatique ou d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie.

Ce dispositif de fermeture n'est pas demandé pour les vantaux des blocs-portes d'accès aux logements.

#### Article 40

La chaufferie où la puissance totale installée est supérieure ou égale à 70 kW doit former un compartiment dont les parois intérieures, telles que les murs, plafonds et planchers, sont REI 60 et la porte d'accès est EI 1 30 à fermeture automatique. Lorsque la chaufferie donne dans une voie d'évacuation, la porte doit être EI 1 60 à fermeture automatique.

Les chaufferies d'une puissance de 150 kW doit présenter une résistance au feu EI120. Tout accès intérieur à ces locaux se fera par un bloc porte EI 1 60 (RF1h) sollicité à la fermeture.

L'immeuble présente une chaufferie commune située en toiture et indépendante de tout autre compartiment.



## PARTIES COMMUNES

Au 9ème étage, à partir du palier de la cage d'escalier du n°55, on peut accéder à la toiture de l'immeuble. Les accès aux locaux de machineries ascenseurs sont indépendants et extérieurs et sont donc conformes en l'état. Le local de chaufferie est lui également accessible par la toiture est revêtu tous les points de conformité demandés (ventilation haute et basse)

Au vu de la position extérieure de ces locaux, aucun placement de porte RF n'est demandé.



## CIRCULATIONS COMMUNES N°55

L'immeuble comprend une cage d'escalier allant du -1 au +9. Cette cage d'escalier est compartimentée et indépendante et permet de donner l'accès aux paliers de distribution des logements d'un même plateau. 3 logements sont accessibles sur chacun d'entre eux. La cage d'escalier n'amène aucune remarque sur le compartimentage. Cependant, l'ensemble des portes permettant l'accès à cette cage sont relativement vétustes et ont fait l'objet de mise en peinture successives. Il n'est dès lors pas (toujours) possible de vérifier la bonne présence d'un macaron ou d'une étiquette permettant d'affirmer que les portes en place sont de type RF30'. Aussi, sur la porte d'accès au palier du +8, on remarque un renforcement, pouvant supposé à un ancien type de marquage RF. Aucune étiquette n'y est visible/lisible. Au vu des constats dressés plus tard sur d'autres portes nous considérerons ces portes palières comme conformes. Le fait qu'un contrôle annuel soit réalisés sur celles-ci peut également étayer cette considération.

En ce qui concerne les paliers, on remarque la présence de portillons métalliques de vide-poubelles ainsi que de panneautage d'obturation de percements supposés. Les vide-poubelles n'étant plus en fonction et n'assurant pas le respect du bon compartimentage, les portillons seront supprimés et les percements obturés. Les panneautages d'obturation ne sont pas présents et pas identiques sur chaque paliers. Les observations sont les suivantes:

- palier +8: Obturation par plaque supposée de type PROMAT conforme. A vérifier.
- palier +7: Obturation par plaque supposée de type PROMAT conforme. A vérifier.
- palier +6: Absence de tout percement et de présence de plaque d'obstruction.
- palier +5: Obturation par plaque supposée de type PROMAT conforme. A vérifier.
- palier +4: Absence de tout percement et de présence de plaque d'obstruction.
- palier +3: Obturation par plaque dont le matériaux semble différents des plaques PROMAT supposées observées aux étages inférieurs. Constitution du panneau à vérifier par sondage.

- palier +2: Absence de tout percement et de présence de plaque d'obstruction.
- palier +1: Obturation par plaque supposée de type PROMAT conforme. A vérifier.

On s'assurera que chaque plaque d'obturation possède bien les caractéristiques RF EI 60 en vue d'être conforme. Si tel n'est pas le cas, le placement d'une fermeture adéquate sera réalisé. Il est demandé au Syndic de pouvoir retrouver la trace et le moment de ces interventions de placement de cadres et de panneaux d'obturation sur les paliers.



On note également la présence, et ce à chaque niveaux, d'une colonne humide alimentant des appareils de robinet d'incendie armés (RIA).  
Le Syndic a communiqué le rapport d'entretien et de contrôle de ces appareils (22 pièces). Point conforme.

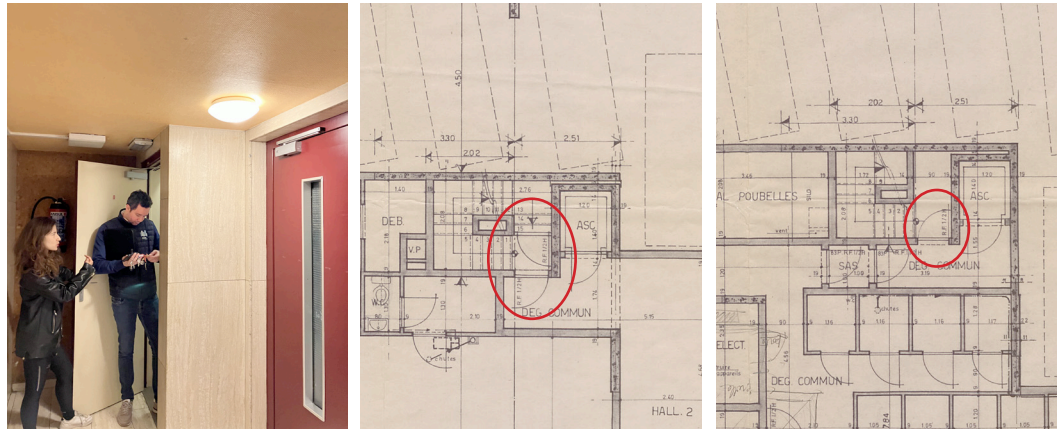


Au rez-de-chaussée, on retrouve une porte RF séparant le hall de la cage d'escalier. Une seconde porte permet la séparation de la cage d'escalier des niveaux supérieurs par rapport à la volée descendante vers le sous-sol. Au sous-sol, au pied de la volée d'escalier, une nouvelle porte permet également la séparation de la cage d'escalier par rapport au palier de cet étage. Au vu de la demande de la représentante de la copropriété présente lors de la visite, il y a lieu de rationaliser le nombre de portes et leur placement.

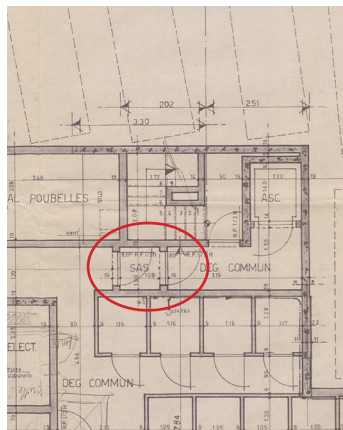
En vue de répondre à cette demande tout en se conformant aux normes incendie, il pourrait être envisagé de supprimer la porte placée entre le hall commun de rez-de-chaussée ainsi que la porte placée entre le bas de la volée d'escalier et le palier/hall du sous-sol. Il est alors toutefois inévitable de conserver la porte située en amont de la volée d'escalier descendante vers le sous-sol et qu'elles soit bien pourvue des caractéristiques RF30' exigées.



En effet, cette porte assurera le bon compartimentage entre le sous-sol et la cage d'escalier des étages mais elle permettra également d'empêcher, en cas d'évacuation, le phénomène de descente continu vers le sous-sol. Il faut veiller à favoriser l'évacuation vers le rez-de-chaussée (niveau normal d'évacuation) et empêcher que dans la panique, les occupants ne descendent jusqu'à se retrouver au sous-sol.



Au sous-sol, sur le palier d'accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, le compartimentage pourrait également conforme au vu de nombre de porte actuellement en place. Il apparaît toutefois que ces portes ne sont pas RF30'. On procédera donc au remplacement de celles-ci par un bloc porte RF30' sollicité à la fermeture. Cependant, toujours dans la logique de minimiser le franchissement de ces portes tant en respectant les normes, il est possible de supprimer une des deux portes (au choix) situées entre la partie du sas d'ascenseur et la partie des caves.



#### CIRCULATIONS COMMUNES N°47

Cette partie de l'immeuble comprend une cage d'escalier allant du -1 au +8. Cette cage d'escalier est compartimentée et indépendante et permet de donner l'accès aux paliers de distribution des logements d'un même plateau. 2 logements sont accessibles sur chacun d'entre eux. La cage d'escalier n'amène aucune remarque sur le compartimentage. Cependant, comme pour le bloc du n°55, l'ensemble des portes permettant l'accès à cette cage sont relativement vétustes et ont fait l'objet de mise en peinture successives. Il n'est dès lors pas (toujours) possible de vérifier la bonne présence d'un macaron ou d'une étiquette permettant d'affirmer que les portes en place sont de type RF30'.

Toutefois, sur certaines portes d'accès aux paliers comme pour le +7 et le +5, on remarque un renforcement avec la mention d'une porte RF30' établie suivant le NBN 713.020. Après contrôle, et bien que vétustes, ces portes peuvent toujours bien être considérées comme conformes. Leur remplacement ne sera donc pas envisagé.



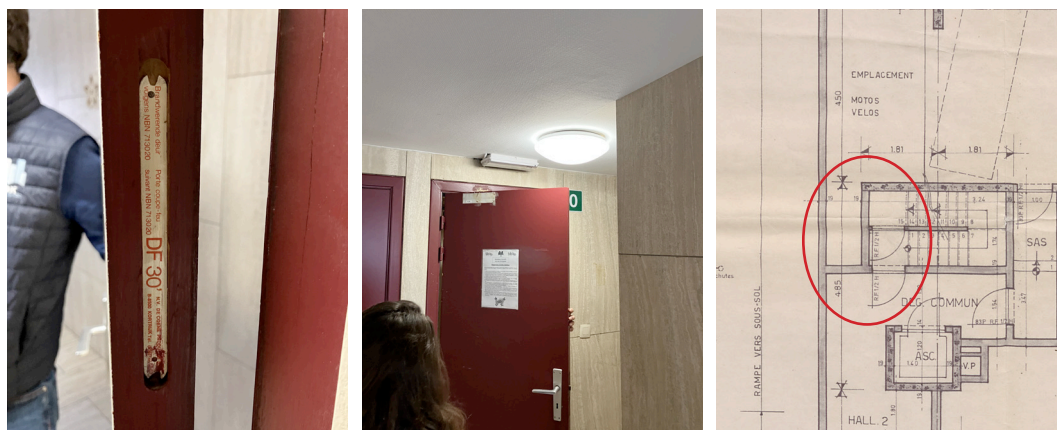
En ce qui concerne les paliers, on remarque la présence de portillons métalliques de vide-poubelles. Ceux-ci n'étant plus en fonction et n'assurant pas le respect du bon compartimentage, les portillons seront supprimés et les percements obturés. On note également la présence, et ce à chaque niveaux, d'une colonne humide alimentant des appareils de robinet d'incendie armés (RIA). Le Syndic a communiqué le rapport d'entretien et de contrôle de ces appareils (22 pièces). Point conforme.



Au rez-de-chaussée, on retrouve une porte RF conforme séparant le hall de la cage d'escalier. Une seconde porte permet la séparation de la cage d'escalier des niveaux supérieurs par rapport à la volée descendante vers le sous-sol. Au sous-sol, au pied de la volée d'escalier, une nouvelle porte permet également la séparation de la cage d'escalier par rapport au palier de cet étage. Dans le même ordre d'idée que ce qui est proposée pour le bloc n°55, il pourrait être envisagé de supprimer la porte placée entre le hall commun de rez-de-chaussée et la cage d'escalier ainsi que la porte placée entre le bas de la volée d'escalier et le palier/hall du sous-sol. Il est alors toutefois inévitable de conserver la porte située en amont de la volée d'escalier descendante vers le sous-sol et qu'elles soit bien pourvue des caractéristiques RF30' exigées.

Aussi, ce hall de rez-de-chaussée est pourvu d'un accès à l'espace de parking situé en parie arrière. Le plan ne le mentionne pas au bon endroit. Une première porte débouche sur un sas où une seconde porte est placée pour l'accès à l'espace de parking.

Il est proposé que la porte se situant entre le sas et le parking soit supprimée et qu'une porte RF30' pourvu d'un système à badge soit installée entre le hall commun et l'ancien sas. Un système de détection devra dès lors être installé pour permettre le déverrouillage automatique de la porte à badge en cas d'incendie.



Au sous-sol, sur le palier d'accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, le compartimentage pourrait également conforme au vu de nombre de porte actuellement en place. Il apparaît toutefois que ces portes ne sont pas RF30'. On procédera donc au remplacement de celles-ci par un bloc porte RF30' sollicité à la fermeture. Cependant, toujours dans la logique de minimiser le franchissement de ces portes tant en respectant les normes, il est possible de supprimer une des deux portes (au choix) situées entre la partie du sas d'ascenseur et la partie des caves.



Bien que ce point soit «privatif» et qu'il regarde indépendamment chaque propriétaire, j'insiste sur l'importance que chaque porte d'accès aux logements ou à toute cellule privée doit être remplacée par une porte RF30'. Cette remarque ne concerne pas les logements étant déjà pourvu d'un tel type de porte. Les attestations de conformité RF de ces placements de portes seront présentées.

#### LE NIVEAU DE SOUS-SOL

Au niveau -1, on retrouve une série de cave privatives ainsi que quelques locaux techniques. Parmi ces locaux on remarque:

- Un local de compteurs électrique:

L'accès à ce local est réalisé à partir d'une porte RF30'. Bien que vétuste au même titre que les autres portes observées dans l'immeuble et bien que son macaron ait été repeint, cette porte sera considérée comme conforme.

A partir de ce local, on note la présence d'une porte métallique d'accès à un local de cabine haute tension. Ce local est considéré comme un compartiment propre devant être équipé d'une porte RF. Il incombe toutefois à RESA d'effectuer cette mise en conformité si ça n'a pas déjà été le cas. N'ayant pas eu l'accès au local, il est possible qu'une seconde porte aux caractéristiques RF soit placée derrière la porte métallique. Cette supposition doit être vérifiée par questionnement auprès de RESA.



- Un local de compteurs gaz:

L'accès à ce local est réalisé à partir d'une porte RF30' conforme bien que vétuste. La ventilation haute de ce local est assurée par le soupirail donnant sur l'espace de trottoir en façade à rue. Cependant, aucune ventilation basse n'est présente. On veillera à la mise en place de celle-ci. Le percement du soupirail étant encombré par une ancienne canalisation de gaz, il faudra que cette dernière soit démontée afin de pouvoir réaliser les ouvrages de ventilation adéquats du local.

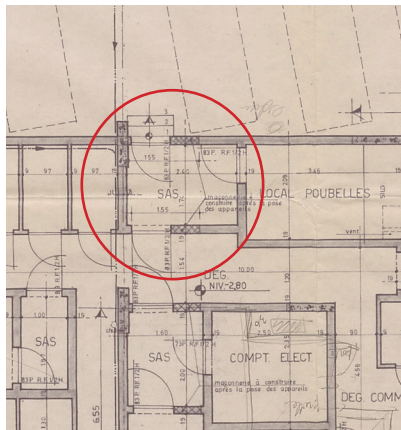


- Un local de compteurs eau:

Aucune remarque.

Aussi, à partir du couloir principal de cave, une large porte permet l'accès à un sas qui débouche via une seconde porte sur l'espace de parking du -1. Ce sas comprend également l'accès à une cave privative dans l'ancien local poubelles de l'immeuble. En vue de la réduction du nombre de portes, il est proposé de supprimer la porte séparant le parking du sas au vu de son positionnement non pratique et dangereux sur la volée d'escalier. On procédera également au remplacement de la porte séparant le sas du hall principal en vue du placement d'un bloc porte RF30' sollicité à la fermeture et pourvu d'un système d'ouverture par badge. Il est rappelé qu'en cas d'incendie, ces systèmes d'accès par badges devront être désactivés pour permettre à tous les occupants de pouvoir évacuer sans rester renfermés dans un foyer potentiel d'incendie. Pour ce faire et au vu des demandes d'accès par badges, on procédera au placement d'une détection incendie qui permet de déverrouiller toutes les portes en cas d'urgence.

Si ces actions sont menées, il sera obligatoire que la porte d'accès à la cave privative soit remplacée par un bloc porte RF30' sollicité à la fermeture.



Enfin, des resserrages RF devront être réalisés sur certaines parois délimitant un autre compartiment que celui du sous-sol.





Accessible à partir de l'espace de parking du sous-sol, on notifie un local vélo. L'accès à ce local est réalisé à partir d'un bloc porte RF conforme. Il est également demandé le placement d'un badge pour l'accès à ce local. La remarque sera identique que pour la porte d'accès aux caves à partir du parking.

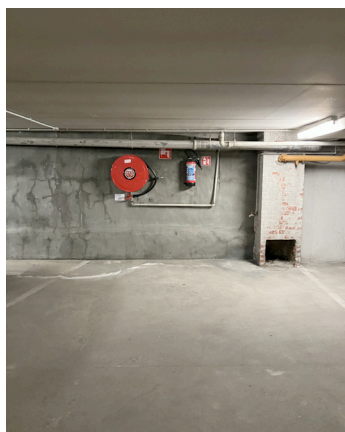


## LE PARKING EN SOUS-SOL

L'espace de parking du -1 est accessible à partir d'une rampe au départ d'un volet sectionnel sur la gauche de l'immeuble.

On constate deux gaines de ventilation situées de part et d'autre de l'espace de parking. Les percements de ces gaines sont réalisées en partie basse. Or, dans le cas d'un dégagement de fumées, celles-ci s'établissent en hauteur. Afin de favoriser la bonne extraction des fumées, il y aurait lieu de percer la partie supérieure des gaines.

Aussi, la porte de garage devra être équipée d'un système de débrayage ainsi que de l'ensemble de ses accessoires. On pourvoira également cette porte d'une ouverture par badge.

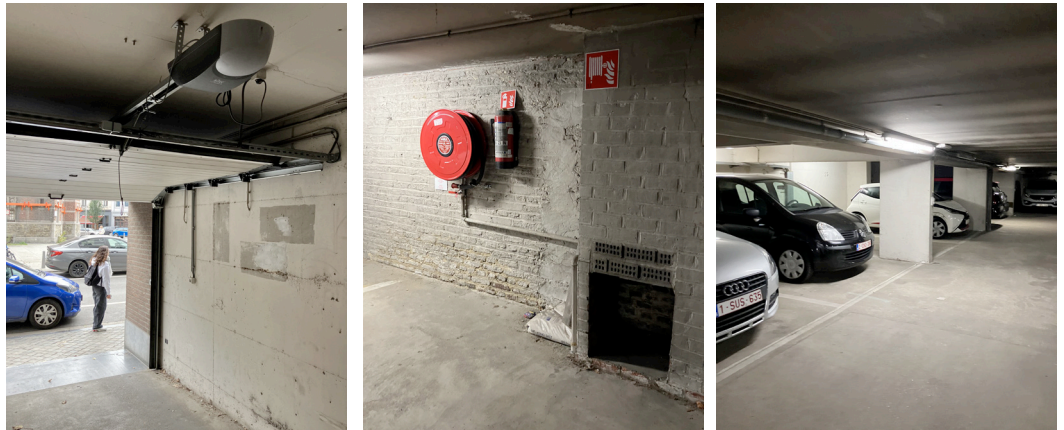


## LE PARKING EN REZ-DE-CHAUSSEE

L'espace de parking du rez-de-chaussée est accessible au départ d'un volet sectionnel sur la droite de l'immeuble.

Tout comme pour le sous-sol, on remarque le prolongement des deux gaines de ventilation situées de part et d'autre de l'espace de parking. Les percements de ces gaines sont réalisées en partie basse. Or, dans le cas d'un dégagement de fumées, celles-ci s'établissent en hauteur. Afin de favoriser la bonne extraction des fumées, il y aurait lieu de percer la partie supérieure des gaines.

Aussi, la porte de garage devra être équipée d'un système de débrayage ainsi que de l'ensemble de ses accessoires. On pourvoira également cette porte d'une ouverture par badge.



### Article 43

Une attestation indiquant que les portes présentent un niveau de résistance au feu exigé (EI) et qu'elles ont été posées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu doit être remise par le placeur.

### - Exutoire de fumée:

Référence à l'article 50 dont référence à l'article 37.

Au sommet de la cage d'escalier intérieure, il y a lieu de procéder au placement d'un exutoire de fumée d'une surface libre aérodynamique d'ouverture minimum d' 1m<sup>2</sup>.

Son dispositif d'ouverture sera pourvu d'une commande manuelle et placé au niveau normal d'évacuation (rez-de-chaussée de l'immeuble).

Actuellement, on recense la présence d'exutoires de fumées au sommet des deux cages d'escalier de l'immeuble. Toutefois, ces exutoires sont constatés dans un état de vétusté avancé et aucune certitude ne peut émise quant à leur bon fonctionnement. Un document de contrôle des exutoires émis par BUSINESS FIRE à cependant été communiqué par le Syndic. Ce bordereau mentionne que les deux appareils ont été contrôlés mais la date ne mentionne pas l'année du contrôle. Il faut donc s'assurer que le matériel est en bon état de marche.

Des commandes d'ouverture des appareils sont bien présentes dans les deux hall du rez-de-chaussée.

Enfin, la paroi de l'exutoire de fumées du n°47 est fortement détériorée, on procédera donc à son remplacement pour autant que ce soit possible.





### - Moyen de lutte contre l'incendie:

Référence à l'article 32.

1 extincteur à poudre ou à eau pulvérisée de 6 litres conformes aux normes de la série NBN En 3 doit être installé:

- dans le hall d'entrée
- sur chaque palier d'accès aux appartements
- au sous-sol

Il est conseillé lors de changements à venir de remplacer les extincteur à poudre actuels par des extincteurs à mousse. Ceux-ci possèdent une odeur moins forte et occasionnent moins de dégâts en cas d'utilisation.

Les appareils doivent être fixé au murs, à +/- 1m de hauteur, dans des endroits facilement accessibles en tous temps et, si nécessaire, clairement repérés.

Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé une fois par an conformément à la NBN S21-050 par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs.

La visite indique que ce point est entièrement respecté.

Des extincteurs sont placés sur tous les paliers des différents niveaux, dans le local chaufferies, les halls du rez-de-chaussée, un plusieurs exemplaires dans les espaces de parking ainsi qu'au sous-sol (caves).

Une attestation de contrôle périodiques des appareils est transmise. Elle est toute-fois périmée et doit être renouvelée.



## - Electricité / Eclairage de sécurité:

Référence à l'article 38 et 53.

Les installations électriques doivent être conformes à l'arrêté royal du 8 septembre 2019. Cette conformité doit être attestée par le procès verbal de contrôle d'un organisme agréé.

L'installation électrique doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E, classes moyennes et Énergie.

Des schémas électriques sont fournis par le Syndic et datés du 25/6/2024.

Référence à l'article 36, 46 et 55.

Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, doit être installé au moins aux endroits suivants:

- Au dessus de la porte d'entrée
- Sur chaque palier
- Au sous-sol
- Dans les locaux techniques

Les appareils d'éclairage de sécurité doivent être vérifiés au moins tous les 6 mois par une personne compétente, sous la responsabilité de l'exploitant, sauf dispositions réglementaires plus sévères.

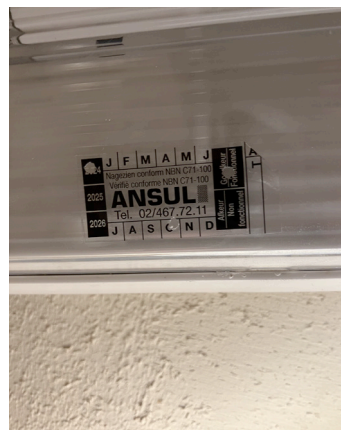
Une attestation de contrôle conforme est fournie par le Syndic attestant le contrôle de 59 appareils.

Lors de la visite, il apparait que ce point est respecté en très grande partie. On procédera toutefois à quelques compléments dans les locaux/endroits suivants:

- Local de machinerie ascenseur (a vérifier car pas accessible lors de la visite).
- Local vélo.
- Locaux compteurs eau.
- Local compteurs gaz.
- Allée d'accès à l'espace de parking du rez-de-chaussée.
- Rampe d'accès au parking en sous-sol.

Remarque générale n'ayant pas de lien avec la conformité incendie:

Un éclairage normal sur détecteur de présence est recommandé pour l'éclairage des parking.



### - Détection:

Référence à l'article 31.

Les logements doivent chacun d'entre eux être équipés d'un (de) détecteur(s) autonome(s) de fumée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements. Un appareil par niveau et par 80m<sup>2</sup>.

Cette donnée incombe à chaque propriétaire de logement.

### - Signalisation:

Référence à l'article 45 et 52.

La signalisation par pictogramme (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, numérotation des étages, ...) sera conforme au Titre 6 du Livre 3 du Code du bien-être au travail: Signalisation de santé et de sécurité.

Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.

La commande de l'ouverture de l'exutoire de fumées sera signalée par les termes «EXUTOIRE DE FUMÉES».

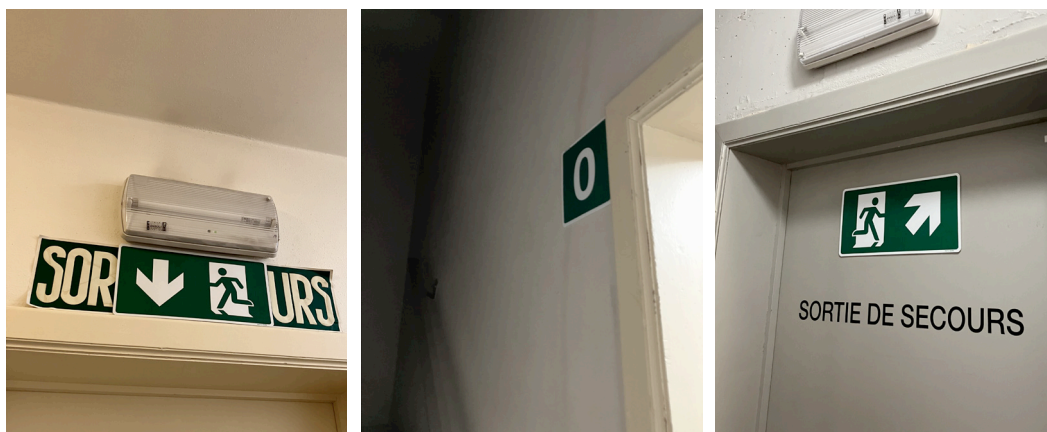
Un plan de chaque niveau doit être affiché à proximité immédiate de l'accès à celui-ci. Ce plan renseigne les circulations et l'affectation actuelle des locaux ainsi que les risques présents notamment pour le personnel de la Zone de secours en cas d'intervention.

Cette installation est majoritairement respectée.

Certains ajouts sont toutefois nécessaires:

- Numérotation d'étage «+9» au sommet de la cage d'escalier du n°55.
- Sens d'évacuation dans les deux cages d'escalier.
- Sens d'évacuation dans les espaces de parking.
- Mention des divers locaux techniques et des commandes d'exutoire de fumées.
- Sens d'évacuation en sous-sol.

Aucun plans des étages n'est présent. Installation à réaliser dans son ensemble.



### - Contrôles périodiques:

Référence à l'article 55 et 56.

Tout propriétaire d'un bâtiment ou partie de bâtiment doit tenir un registre de sécurité.

Chaque contrôle ou entretien périodique prévu par le présent Règlement doit faire l'objet d'un rapport ou d'une attestation qui doit être conservé dans le registre de sécurité visé à l'alinéa 1er.

Les dates de ces contrôles ainsi que les constatations faites lors de ceux-ci seront inscrites dans un carnet tenu à la disposition du Bourgmestre ou des Fonctionnaires compétents. Toute mention au carnet précité sera signée.

Aucune indication quant à l'existence d'un tel carnet.



**Estimation des coûts des travaux de mise en conformité des parties communes à prévoir:**

- Compartimentage: 14.100,00€htva  
option : 1.500,00€htva
- Exutoire de fumée: 1.100,00€htva
- Moyen de lutte contre l'incendie: 0,00€htva
- Electricité / Eclairage de sécurité: 1.750,00€htva
- Signalisation: 7.392,00€htva
- Divers-imprévus: 2.500€htva
- Contrôles périodiques: à définir suivant personne en charge de la tenue du carnet.
- Moyens d'accès (portes intérieures et garages): 4.600,00€htva

**Travaux hors mission de conformité incendie:**

- Moyens d'accès (portes d'entrée à rue): 3.600,00€htva

**Total estimation: 35.042,00€htva.  
Option 1.500,00€htva.**

Cette estimation est réalisée sur base d'une première visite et des espaces dont l'accès m'a été rendu possible et nécessite une étude plus détaillée ainsi que l'établissement d'un métré descriptif afin de pouvoir déterminer avec plus de précision le coût réel des travaux de mise en conformité.

Je reste à votre disposition pour toute explication complémentaire ou remarque.

Bien cordialement,

**Di Piazza Philippe**  
Architecte

