

Les huissiers vous donnent des clés

VENEZIA
COMMISSAIRES DE JUSTICE



Venezia & Associés réunit trois Offices d'Huissiers de justice en Ile de France et un réseau de partenaires garantissant le maillage territorial.

Qualifiés Commissaires de justice, profession issue de la fusion des Huissiers de Justice et des commissaires-priseurs judiciaires.

Certification ISO 9001 : 2015 en 2018 renouvelée en 2021.

Notre volonté est de créer de la valeur partagée dans une relation sereine d'écoute et de dialogue.

RECEVOIR DU PUBLIC ? PAS SI SIMPLE...



Au cœur de l'été, les 11 victimes du terrible incendie dans un gîte de Wintzenheim viennent nous rappeler que recevoir du public ne doit pas se faire à la légère. Si les règles d'urbanisme et l'accumulation des normes peuvent être jugées comme contraignantes, elles sont pour la plupart destinées à garantir une plus grande sécurité des occupants dans les lieux. Ces quelques lignes ne suffiront pas à dresser de manière exhaustive les règles à respecter tant elles sont nombreuses et variables selon la nature du lieu mais tentons ici d'en broser à grands traits les principes essentiels qui permettront à chacun de mieux prendre conscience de l'intérêt de respecter les règlements en vigueur.

Au cœur de la réglementation, 3 lettres : E.R.P.

Les ERP (Etablissement Recevant du Public) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises quelle que soit la modalité d'accès (école, parc d'attraction, musée, commerce...).

Le classement des ERP est fixé selon 2 critères : la capacité d'accueil et la fonction.

C'est la capacité d'accueil qui détermine l'appartenance du bâtiment à l'une des 5 catégories. Catégorie, 1 au-delà de 1500 personnes, jusqu'à la catégorie 5 qui comprend par exemple les gîtes pouvant accueillir plus de 15 personnes.

Dans chaque catégorie intervient aussi un classement selon la fonction du lieu. On compte plus d'une vingtaine de types qui vont des Ehpad aux lieux de culte en passant par les gares ou les centres de loisirs.

Pour chaque catégorie, des règles de sécurité et de contrôle sont prévues.

De nombreux sujets pointant la construction ou les aménagements sont ainsi listés comme l'aménagement et l'isolement des locaux entre eux, les voies ou espaces libres pour l'évacuation du public, l'accès pompiers, le choix des matériaux de construction et d'aménagement intérieur résistants au feu ou encore le compartimentage intérieur pour limiter la propagation du feu et des fumées.

Les huissiers vous donnent des clés

Les obligations du propriétaire d'un ERP

Le propriétaire d'un ERP doit constituer et tenir à jour un registre de sécurité qui rassemble toutes les informations liées aux équipements et personnels affectés à la sécurité ainsi que toutes les procédures notamment en cas d'incendie.

Les ERP, sont de plus, soumis à des contrôles qui peuvent être menés soit par la commission de sécurité, soit par des organismes agréés (pour la maintenance des extincteurs par exemple), soit par les forces de police ou de gendarmerie.

Les visites des commissions de sécurité peuvent être déclenchées de manière inopinée par le maire ou le préfet. Pour les lieux bénéficiant d'un fort passage, des visites périodiques sont menées. A noter que l'ouverture d'un ERP recevant potentiellement plus de 300 personnes est conditionnée à la visite de la commission de sécurité.

A savoir :

Pour tenir compte de la grande variété de lieux d'accueil, les textes réglementaires ajoutent à l'ERP un complément sans toutefois le définir clairement : l'IOP (installation ouverte au public). L'IOP désigne plus généralement des espaces ou des lieux qui, bien que généralement non concernés par la sécurité incendie, doivent être rendus facilement accessibles (squares, aires de jeux, parties non bâties des terrains de camping...).

Cas des gîtes

Bien des particuliers qui louent des gîtes ou des chambres d'hôtes ignorent qu'ils tombent sous le coup de la réglementation des ERP de 5ème catégorie. Ainsi tout gîte qui peut accueillir plus de 15 personnes ou plus de 7 enfants mineurs non accompagnés de leur famille entre dans la catégorie des ERP avec toutes les obligations qui en découlent :

- Sécurité incendie
- Accessibilité aux handicapés
- Qualité de l'eau chaude sanitaire (Arrêté du 01/02/2010)

Attention : En cas d'incendie ou accident grave, s'il y a infraction, le ministère public décide généralement de poursuivre l'exploitant au pénal.

Pour ce qui est des plateformes de location en ligne, ces dernières se limitent à quelques prescriptions telles que présence de détecteurs de fumée, rédaction d'une fiche de consignes de sécurité, d'un plan d'évacuation, mise à disposition d'un kit de premier secours et d'un extincteur, sécurisation d'une éventuelle piscine avec clôture et alarme.

Et si je créais un camping ?

Si la création d'un camping mérite en soi de longs développements tant les cas de figure sont nombreux (pour en savoir plus cliquez sur le QR code), il faut retenir qu'une activité commerciale nécessite un permis d'aménager pour l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements (tentes, etc). Les règles de sécurité n'ont cessé de se renforcer au fil des années selon le lieu d'implantation.

Si la région fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) décliné dans un plan communal et intercommunal de sauvegarde (PCS) dans le cas de risque d'inondation par exemple, le projet doit être élaboré en s'appuyant sur les services d'urbanisme de la mairie qui connaissent au cas par cas les contraintes de sécurité à respecter.

Organisation d'un concert sur votre terrain en plein air ?

L'organisateur devra déposer un dossier de sécurité ERP PA (Plein Air) auprès de la mairie au plus tard un mois avant la manifestation pour un événement de moins de 1500 personnes. C'est donc le maire, en concertation avec la préfecture, qui donnera l'autorisation d'organiser l'événement. Ce dossier devra reprendre les principaux chapitres :

Sécurité des structures, Sécurité électricité, Prévention de l'Incendie, Accessibilité et personnels mobilisés pour la sécurité de l'événement

En cas de rassemblement de plus de 1500 personnes, vous devez obligatoirement prévoir un dispositif prévisionnel de secours (DPS), avec un poste de secours assuré par une association agréée sécurité civile (Protection Civile par exemple).



Les huissiers vous donnent des clés

L'équipe de sécurité : Dans le cadre d'un concert, d'un événement ou d'un festival, il est conseillé de faire appel à des professionnels de la sécurité du public même si les forces de l'ordre sont informées de l'événement.

On le voit, recevoir du public en toute sécurité chez soi ne s'improvise pas, les contraintes qui pèsent sur les lieux qui accueillent du public sont à la fois complexes et nombreuses. En cas de non-respect des règles, les commissaires de justice peuvent être commis par ordonnance du Juge pour venir constater des défauts de sécurisation. Le propriétaire d'un lieu recevant du public peut aussi solliciter un constat après une remise en conformité des lieux pour une parfaite sécurisation de tous.

LIENS PROPOSÉS

Camping

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/LBV%2016-03-%20V4-Campings%281%29_0.pdf



Règles d'urbanisme / ERP

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000018942729



Fiche pratique pour organisation de spectacle en plein air - PDF

<https://www.culture.gouv.fr/Media/Thematiques/Theatre-spectacles/Files/Organiser-un-evenement-artistique-dans-l-espace-public-Guide-des-bons-usages>



RETOUR SUR NOTRE PRÉCÉDENT ARTICLE : INTERDICTION DE LOCATION EN FONCTION DU DPE

Le décret n°2023-796 du 18 août 2023 est venu préciser les dispositions de la loi Climat Résilience instaurant un seuil de performance énergétique pour louer un logement décent.

En France métropolitaine, le niveau de performance énergétique minimal correspond, au sens de l'article L.173 du code de la construction et de l'habitation :

- à la classe F du DPE à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- la classe E à compter du 1^{er} janvier 2028 ;
- la classe D à compter du 1^{er} janvier 2034.

En Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance énergétique minimal correspond :

- à compter du 1^{er} janvier 2028, à la classe F ;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 à la classe E.

Fabienne Laval

Commissaire de Justice associé
SCP VENEZIA & Associés
130 avenue Charles de Gaulle
92200 NEUILLY SUR SEINE Cedex
Tél : 06 11 78 97 36

