Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 36 (1964)

Heft: 5

Artikel: Sommaire de présentation du manuel pour l'appréciation de la qualité des bâtiments anciens selon les règles de "condamnation" édictées par le décret danois sur l'inspection des bâtiments

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125593

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Sommaire de présentation du

Manuel pour l'appréciation de la qualité des bâtiments anciens

selon les règles de «condamnation» édictées par le décret danois sur l'inspection des bâtiments

Le décret danois de 1959 sur l'inspection des bâtiments oblige les autorités locales à vérifier si les bâtiments existants destinés à l'occupation humaine sont dans des conditions sanitaires convenables, et s'ils ne présentent pas de risques d'incendie. Le fait qu'un bâtiment doive être considéré comme dangereux du point de vue de la santé ou des risques d'incendie est déterminé selon certaines règles, qui portent en particulier sur le fait de savoir si le bâtiment assure une protection contre les intempéries, s'il est exempt d'humidité, s'il est convenablement chauffé et ventilé, s'il laisse pénétrer suffisamment la lumière naturelle, s'il possède une adduction d'eau potable convenable, un système d'évacuation particulier, un water-closet intérieur ou du moins facilement accessible, si les aménagements assurent une protection adéquate contre le feu et ménagent des possibilités d'évacuation suffisantes en cas d'incendie.

Si un bâtiment est jugé impropre à l'occupation humaine, les pouvoirs publics peuvent ordonner au propriétaire de réaliser des améliorations raisonnables, ou, dans les cas graves, ils peuvent interdire l'usage du bâtiment. Une telle interdiction est appelée «condamnation» par le décret susmentionné. Le propriétaire peut présenter un recours en vue d'annulation ou de modification de la décision, en proposant des améliorations à apporter à sa propriété. Une telle proposition peut être écartée si l'on juge que le bâtiment, après ces améliorations, serait encore de qualité notablement inférieure à celle des bâtiments satisfaisant aux normes prescrites par les règlements de construction relatifs aux bâtiments neufs. On peut faire appel de toutes les décisions des administrations locales auprès d'une commission d'appel, dont les décisions sont définitives. Les services d'inspection des bâtiments peuvent également demander une diminution du nombre de personnes vivant dans un logement, si l'on considère que la suroccupation présente des risques pour la santé des occupants.

Une «condamnation» ou un ordre de réaliser des améliorations ne donne au propriétaire aucun droit à indemnité. De tels ordres sont enregistrés au titre de la propriété et la loi exige que soit établie une nouvelle assiette pour les taxes.

En ce qui concerne les motifs de «condamnation» le décret ne mentionne aucune autre règle que les précédentes, concernant les insuffisances. Les règles précitées, permettant de juger si des logements doivent être «condamnés», doivent être établies en utilisant les spécifications fondamentales relatives à la santé et aux risques d'incendie qui se trouvent dans les lois et arrêtés sur la construction visant les bâtiments neufs, et en étudiant les précédents formés par les cas antérieurs de «condamnation» de bâtiments anciens.

L'objet du manuel est de fournir un guide pour les administrations locales s'occupant de «condamnation», dans leur tâche de détermination des maisons qui sont à condamner dans leur secteur, c'est-à-dire les maisons qui, conformément au décret du 5 juin 1959 sur l'inspection des bâtiments, ne peuvent être utilisées pour l'occupation humaine, ou qui ne peuvent l'être qu'après réalisation de certaines améliorations bien définies. Un certain nombre de «condamnations» de ce genre ont déjà été prononcées dans quelques villes, mais on peut s'attendre, dans les toutes prochaines années, à une extension considérable de l'activité de «condamnation», en liaison avec la rénovation des quartiers anciens qui, selon les critères du décret sur l'inspection des bâtiments, devra être entreprise dans beaucoup de nos villes. L'Institut de recherches du bâtiment a, par suite, demandé à M. Troels Smith, architecte en chef du Comité de «condamnation» de Copenhague, d'écrire le manuel présenté dont l'objet est de servir de guide pratique pour savoir:

1. Comment détecter et évaluer les défauts et manques des logements et bâtiments;

2. Comment estimer l'importance de ces défauts et manques vis-à-vis des dispositions du décret de l'inspection du bâtiment;

3. S'il est ou non possible de remédier aux déficiences ou aux manques.

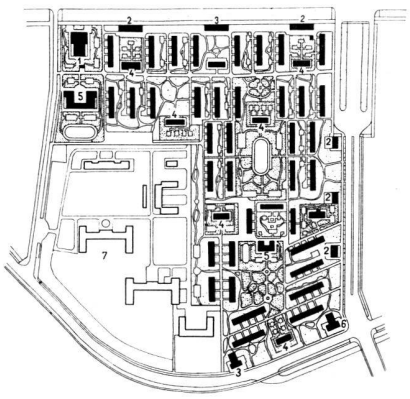
Ce manuel est tout d'abord, et surtout, basé sur l'expérience acquise par l'auteur durant maintes années de travail par le Comité de «condamnation» de Copenhague. Sur cette base il a été possible de préciser un certain nombre de critères, de nature liée ou non à la technique du bâtiment, selon lesquels les services de «condamnation» locaux ou gouvernementaux déclarent qu'un bâtiment est impropre à l'occupation humaine du point de vue des conditions sanitaires ou du point de vue des risques d'incendie. Une part importante de ce manuel est consacrée à la description et à l'explication de ces critères.

Quoique la plupart des renseignements aient été fournis par Copenhague, il sera possible dans la majorité des cas d'appliquer directement à des conditions rencontrées ailleurs l'expérience acquise dans cette ville.
En ce qui concerne la décision elle-même de savoir si un logement ou la totalité d'un bâtiment doit ou non être «condamné», il serait très utile de pouvoir disposer d'une description systématique des défauts des bâtiments ou des locaux. Le manuel indique en détail comment fournir une telle description en remplissant un cadre donné. En utilisant le même cadre pour les divers bâtiments, on assure la plus grande uniformité possible, tant du point de vue des descriptions des bâtiments qu'en ce qui concerne les décisions prises par les administrations. Le fait que les documents de «condamnation» doivent contenir un exposé clair des raisons des décisions n'est pas seulement important en ce qu'ils constituent aussi des pièces à montrer comme explication au propriétaire sur qui tombe le fardeau des ordres donnés, mais il est aussi d'une importance primordiale pour le travail ultérieur de suppression des taudis et de rénovation des zones visées, puisque certaines mesures, par exemple l'enlèvement d'un bâtiment situé sur un terrain voisin trop proche de la maison «condamnée», peuvent, en totalité ou en partie, faire disparaître les motifs de cette «condamnation».
En ce qui concerne les bâtiments «condamnés» dans une zone de suppression de taudis, il reste le fait que les bâtiments ne peuvent être conservés que lorsque les raisons de leur «condamnation» ont été éliminées par des mesures appropriées. Une étude sur des problèmes de cette nature a été récemment publiée dans le rapport annuel pour 1961 du Comité de «condamnation» de Copenhague.
L'Institut de recherches du bâtiment estime qu'on a besoin de directives en ce qui concerne les travaux dans ce domaine et il espère que le manuel satisfera un besoin ressenti depuis longtemps dans les travaux relatifs aux problèmes sociaux liés à l'habitat de basse qualité dans les vieux quartiers.

Extrait et traduit du «Statens Byggeforskningsinstitut», SBI – Rapport 48, I Kommission Hos Teknisk Forlag, Copenhague, 1963.

Réalisations récentes en URSS

A qui compare les illustrations de ces pages avec les ensembles moroses auxquels l'URSS nous avait habitués, le doute n'est plus permis: un tournant marque aujourd'hui l'architecture des pays socialistes.
Réservons pour plus tard le panorama d'ensemble de cette évolution qui n'est encore qu'à ses débuts, mais saluons-la avec soulagement et surtout, osons nous en féliciter. Rappelons-nous nos difficiles discussions avec les architectes soviétiques lors des premiers congrès de l'UIA, en 1948, 1951, 1953... notre stupéfaction devant leurs conceptions puériles. Rappelons que notre ami Pierre Vago demanda un jour devant nous à Nikita Khrouchtchev qui recevait le Comité exécutif de l'UIA dans son bureau du Kremlin pourquoi l'architecture du premier pays socialiste était si peu socialiste. Etouffés sous le fatras des plus discutables vestiges académiques, les architectes de 1950 suivaient des mots d'ordre et entassaient les chapiteaux les uns sur les autres. Rappelons que les architectes occidentaux qui établirent les premiers et pénibles contacts avec leurs confrères soviétiques sont pour beaucoup dans l'éveil qu'on signale aujourd'hui. Peut-être sera-ce là la plus évidente réussite de l'Union internationale des architectes. Ce n'est pas sans intérêt!



Moscou

Khorochevo Mnevnika, 1 lot 75

1 Maison de la culture
2 Magasins d'alimentation
3 Restaurants
4 Etablissement de puériculture
5 Ecoles
6 Services
7 Terrain réservé pour un établissement de cure