



LES ATELIERS DE LA FNACC – ACC SUD OUEST

La sécurité incendie dans les parties communes

Obligations réglementaires, responsabilités du syndic et bonnes pratiques pour le conseil syndical

Septembre 2026



Ce que nous allons voir

01

Cadre réglementaire

Qui est responsable de quoi dans les parties communes

02

Désenfumage

Fonctionnement, entretien et contrôles

03

DAAF

Détecteurs de fumée : ce qui relève du syndic ou non

04

Compartimentage

Portes coupe-feu et erreurs fréquentes

05

Moyens de secours

Extincteurs, signalétique, colonnes sèches

06

Contrôles & responsabilités

Vérifications, sanctions, et check-list pratique

Un enjeu qui revient chaque rentrée

~92 000

incendies domestiques
recensés chaque année en France

1 sur 4

se déclare dans les parties
communes ou en résulte affecté

70 %

des décès évitables avec une
détection et une évacuation adaptées

Chiffres d'ordre général, à replacer dans le contexte de chaque immeuble.

Parties communes uniquement

Parties communes

Ce que nous traitons aujourd'hui

- Cages d'escalier et circulations
- Désenfumage et compartimentage
- Extincteurs et signalétique collective
- Colonnes sèches, ascenseurs, locaux techniques

Parties privatives

Hors périmètre — à la charge de l'occupant

- Détecteur de fumée du logement (DAAF)
- Installations électriques privatives
- Équipements de cuisson
- Aménagements intérieurs du lot

Les sources juridiques applicables



Code de la construction et de l'habitation

Articles R.142-1 et suivants : règles de sécurité incendie des bâtiments d'habitation (recodifiées depuis le 1er juillet 2021)



Arrêtés relatifs aux immeubles collectifs

Classement en 4e famille et au-delà selon la hauteur, règles renforcées



Règlement de copropriété

Précise les équipements existants et les obligations d'usage



Carnet d'entretien de l'immeuble

Trace les contrôles et interventions réalisés

Le classement en familles de bâtiments

1

1^{re} et 2^e familles

Maisons individuelles et petits collectifs (R+3 maximum) : exigences de base, désenfumage souvent naturel simple

2

3^e famille A et B

Immeubles jusqu'à 28 m (3B au-delà si accès pompiers limité) : escaliers encloisonnés, désenfumage renforcé

3

4^e famille

Immeubles de 28 à 50 m : règles les plus strictes, colonne sèche et désenfumage mécanique souvent requis

4

Au-delà de 50 m : IGH

Immeuble de Grande Hauteur : régime spécifique encore plus exigeant, hors périmètre de cet atelier

Qui est responsable de quoi ?

1

Syndicat des copropriétaires

Décide en AG des travaux et des contrats de maintenance nécessaires à la sécurité

2

Syndic

Exécute les décisions, fait réaliser les contrôles obligatoires, alerte en cas de danger

3

Copropriétaires

Signalent les anomalies constatées et respectent les consignes d'usage collectif

Le cas particulier des ERP intégrés

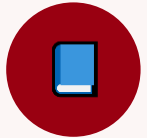
- Parkings, commerces ou activités en pied d'immeuble peuvent constituer un Établissement Recevant du Public (ERP) distinct
- Ces espaces relèvent de règles de sécurité incendie spécifiques, contrôlées par une commission de sécurité
- Le syndic doit veiller à la cohérence entre les installations de l'ERP et celles de l'immeuble d'habitation (désenfumage, cloisonnement)
- En cas de doute, un diagnostic par un bureau de contrôle agréé permet de clarifier les responsabilités



À vérifier

Le règlement de copropriété et l'acte de classement ERP précisent si les parties communes de l'immeuble sont concernées.

Règlement de copropriété et carnet d'entretien



Le règlement de copropriété

- Décrit les équipements de sécurité existants
- Peut fixer des règles d'usage complémentaires
- Sert de référence en cas de litige ou de sinistre



Le carnet d'entretien

- Obligatoire, tenu à jour par le syndic
- Trace les contrôles, contrats et interventions
- Communicable aux copropriétaires et à l'acquéreur

Un principe simple : évacuer la fumée

1

Détection

La fumée déclenche l'ouverture des exutoires ou l'activation du système

2

Évacuation

L'air vicié est extrait des cages d'escalier et circulations

3

Désenfumage naturel ou mécanique

Selon la configuration : ouvrants en façade ou ventilateurs

Les trappes et exutoires de désenfumage



En cage d'escalier : une trappe ou un exutoire en partie haute, à ouverture automatique (détection) ou manuelle (poignée de commande)



En circulations horizontales (3^e famille B et 4^e famille) : ouvrants en façade ou trappes desservant chaque tronçon de couloir



Le désenfumage mécanique (ventilateurs) remplace les trappes naturelles dans certaines configurations, notamment en sous-sol



Une trappe bloquée, peinte ou obstruée par un aménagement perd toute son efficacité — à signaler immédiatement au syndic

Obligations d'entretien et de contrôle



Vérification périodique du bon fonctionnement des exutoires et ventilateurs



Contrat d'entretien avec un professionnel qualifié, distinct de l'entretien général



Dégagement permanent des cages d'escalier — aucun encombrement toléré

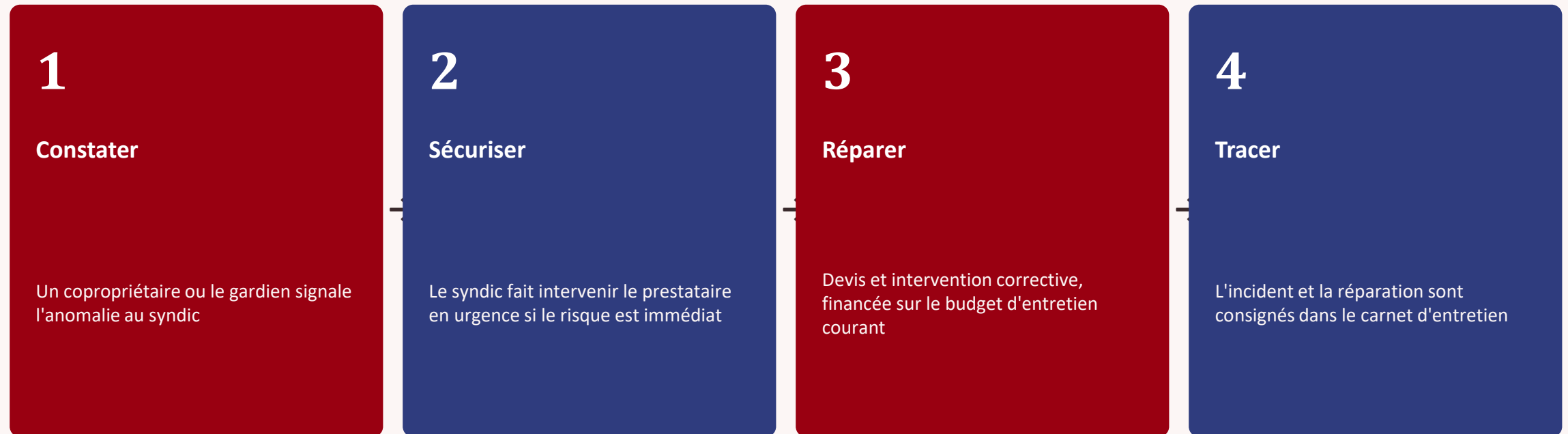


Consignation des interventions dans le carnet d'entretien de l'immeuble

Fréquence des vérifications et prestataires

Élément contrôlé	Fréquence usuelle	Intervenant
Exutoires de désenfumage	Semestrielle	Prestataire spécialisé
Ventilateurs mécaniques	Semestrielle à annuelle	Prestataire spécialisé
Commandes manuelles	Annuelle	Prestataire spécialisé
Dégagement des cages d'escalier	Visite courante	Gardien / conseil syndical

En cas de dysfonctionnement constaté



Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée

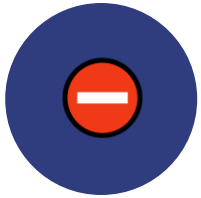


Rappel essentiel

L'installation et l'entretien du DAAF sont à la charge de l'occupant du logement (propriétaire occupant ou locataire), et non du syndic ou de la copropriété.

- Obligation légale depuis la loi Morange (2010)
- Norme NF EN 14604 exigée
- Le syndic n'a pas d'obligation d'installation en logement privatif

Pourquoi le DAAF est interdit en parties communes



Interdiction formelle

Installer un détecteur de fumée autonome dans un couloir ou une cage d'escalier commune est interdit, même à l'initiative bienveillante du conseil syndical.

- En cas de déclenchement dans une circulation commune, les occupants seraient incités à ouvrir leur porte vers une zone déjà enfumée
- L'obligation de DAAF ne porte que sur les parties privatives (article R.142-2 du CCH)
- En parties communes, seuls le désenfumage et, selon la famille du bâtiment, un système de détection intégré au bâti sont pertinents

Le rôle d'information du syndic

Ce que le syndic peut faire

- ✓ Rappel de l'obligation dans une communication annuelle
- ✓ Relayer l'information lors de la remise des clés
- ✓ Conseiller sur le choix d'un DAAF conforme

Ce que le syndic n'a pas à faire

- ✗ Acheter ou installer les DAAF des logements
- ✗ Contrôler leur présence à l'intérieur des lots
- ✗ Assumer la responsabilité en cas d'absence de DAAF privé

Questions fréquentes des propriétaires bailleurs

Q Qui doit fournir le DAAF en location ?

Le propriétaire bailleur l'installe ; son entretien courant incombe ensuite au locataire occupant

Q Le syndic doit-il vérifier chaque logement ?

Non — aucune obligation de contrôle individuel des lots ne pèse sur le syndic

Q Que faire si un locataire signale une panne ?

Le propriétaire bailleur reste l'interlocuteur ; le syndic n'intervient pas dans le lot privatif

Le cas particulier de la loge de gardien

- La loge de gardien, si elle sert de logement, est assimilée à un logement privatif pour l'obligation de DAAF
- L'employeur (le syndicat des copropriétaires) doit alors fournir l'équipement, à ce titre spécifique
- Distinct de l'obligation générale : ici, la copropriété est l'employeur-bailleur du gardien logé
- À vérifier dans le contrat de travail et le règlement intérieur du personnel



À retenir

*Le sujet a déjà été traité en détail dans notre atelier
« Gardiens concierges ».*

Contenir la propagation du feu

Le compartimentage divise l'immeuble en zones étanches au feu et à la fumée pendant une durée déterminée, pour permettre l'évacuation en sécurité.

30 min

Résistance au feu typique d'une porte palière (selon classement)

Cages d'escalier

Zone protégée qui doit rester libre de tout encombrement

Gaines techniques

Rebouchées après tout percement pour maintenir l'étanchéité

Entretien des portes coupe-feu



Vérification du bon fonctionnement du ferme-porte et du joint intumescent



Contrôle de l'absence de blocage ou de cale sous la porte



Remplacement immédiat de toute porte endommagée ou mal réglée



Intégration au contrat d'entretien général ou à un contrat spécifique

Erreurs fréquentes constatées sur le terrain



Porte calée en position ouverte

Neutralise totalement le compartimentage en cas d'incendie



Encombrement des cages d'escalier

Vélos, poussettes, cartons : gêne l'évacuation et alimente le feu



Gaines techniques non rebouchées

Après des travaux, la propagation du feu et de la fumée est facilitée



Signalétique de sécurité masquée

Panneaux recouverts d'affichage ou de mobilier

Les extincteurs en parties communes

Obligatoires ?

Pas d'obligation générale dans l'habitat collectif standard — sauf décision de l'AG ou présence d'un ERP intégré (parking, local à risque).

Si installés :

Vérification annuelle obligatoire par un professionnel agréé, avec étiquette de contrôle apposée.



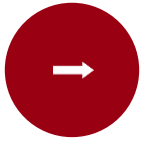
Bon usage collectif

Sensibiliser les occupants à ne jamais décrocher un extincteur pour un usage détourné, et à signaler tout appareil manquant.

Classes de feu et types d'extincteurs adaptés

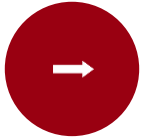
Classe de feu	Type de combustible	Extincteur adapté
Classe A	Bois, papier, tissus, cartons	Eau, eau + additif, poudre polyvalente
Classe B	Liquides inflammables (essence, solvants, graisses)	Poudre polyvalente, CO2
Classe C	Gaz (butane, propane, méthane)	Poudre polyvalente uniquement
Feux électriques	Armoires, tableaux, appareils sous tension	CO2 recommandé (ne laisse pas de résidu conducteur)

Signalétique et issues de secours



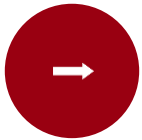
Fléchage lumineux ou photoluminescent

Indique le chemin vers les issues, visible même sans électricité



Issues de secours dégagées

Aucun stationnement ni stockage devant les portes de sortie



Plan d'évacuation affiché

Recommandé dans le hall, utile en cas d'intervention des secours

L'éclairage de sécurité : BAEH, à ne pas confondre avec le BAES

BAEH (habitation)

Bloc Autonome d'Éclairage d'Habitation, installé dans les cages d'escalier et paliers des immeubles d'habitation

Obligatoire selon la famille du bâtiment ; autonomie de 5 heures, autotest intégré (norme SATI) recommandé

BAES (ERP)

Bloc Autonome d'Éclairage de Sécurité, conçu pour les établissements recevant du public

À ne pas installer par erreur en lieu et place d'un BAEH dans les circulations d'un immeuble d'habitation

Colonnes sèches et RIA

Colonne sèche

Canalisation vide utilisée par les pompiers, qui y raccordent leurs propres moyens en intervention

Immeubles de grande hauteur ou à partir du 4e étage selon configuration

RIA (Robinet d'Incendie Armé)

Point d'eau sous pression, utilisable directement — présent surtout dans les ERP intégrés

Vérification et essai annuels obligatoires si installé

Organismes de contrôle et périodicité

Équipement	Fréquence	Intervenant
Désenfumage	Semestrielle / annuelle	Prestataire spécialisé
Extincteurs (si installés)	Annuelle	Organisme agréé
Ascenseurs	Contrôle technique quinquennal	Bureau de contrôle agréé
Installations électriques communes	Périodique selon contrat	Électricien qualifié

Le carnet d'entretien, outil de traçabilité

- Chaque contrôle, contrat et intervention doit y être consigné avec sa date
- Document de référence en cas de sinistre pour établir la diligence du syndic
- Consultable par les copropriétaires et transmis à l'acquéreur lors d'une vente
- Un carnet incomplet fragilise la défense du syndicat en cas de litige



Bonne pratique

Le conseil syndical peut demander une revue annuelle du carnet lors de la préparation de l'AG.

Commission de sécurité et avis défavorable

1

Visite

Pour les immeubles concernés (ERP intégré), une commission peut visiter les lieux

2

Avis rendu

Favorable, avec réserves, ou défavorable selon les manquements relevés

3

Mise en demeure

En cas d'avis défavorable, le maire peut mettre en demeure le syndicat d'agir

4

Mise en conformité

Le syndic engage les travaux nécessaires, votés en AG si besoin

Responsabilité du syndic en cas de manquement

Responsabilité civile

Engagée si un manquement à l'entretien des équipements de sécurité cause un préjudice

Responsabilité pénale

Possible en cas de mise en danger d'autrui ou de manquement grave et répété

Conséquences en cas de sinistre



Déclaration à l'assurance

Dans les délais contractuels, avec constat des dégâts



Expertise

L'expert détermine les causes et vérifie le respect des obligations d'entretien



Recours possible

Un défaut d'entretien avéré peut réduire ou exclure la prise en charge



Impact sur la prime

Un sinistre lié à un manquement peut alourdir la cotisation future

Sanctions administratives possibles

1

Mise en demeure

Le maire peut enjoindre le syndicat de réaliser les travaux nécessaires

2

Astreinte

Une pénalité journalière peut être appliquée en cas d'inaction persistante

3

Fermeture administrative

Mesure extrême, réservée aux situations de danger avéré pour les occupants

Check-list annuelle du conseil syndical

☐

Le carnet d'entretien est-il à jour et consultable ?

☐

Les contrats de désenfumage et d'extincteurs sont-ils actifs ?

☐

Les cages d'escalier sont-elles dégagées en permanence ?

☐

Les portes coupe-feu ferment-elles correctement, sans cale ?

☐

La signalétique de sécurité est-elle visible et non masquée ?

☐

Un point sécurité incendie figure-t-il à l'ordre du jour de l'AG ?

• 05 57 22 87 36



• contact@accsudouest.org



• www.accsudouest.org



Merci de votre participation

Questions / réponses

- **Carnet d'entretien —** Disponible auprès de votre syndic
- **Espace adhérent ACC Sud-Ouest —** Fiches pratiques et modèles de courrier
- **Prochain atelier —** Voir calendrier de diffusion FNACC