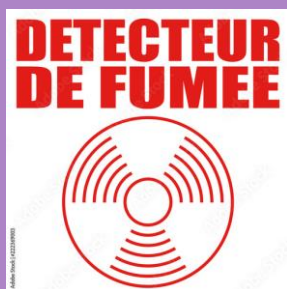




Union d'associations de
consommateurs



CTRC-FC

1, Rue Hector Berlioz

25000 BESANCON

Tel : 03 81 83 46 85

Mail : ctrc.fc@wanadoo.fr

NEWSLETTER DU CTRC DE FRANCHE-COMTÉ

Avril 2025

Le détecteur de fumée (DAAF)

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation.

L'article R142-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :
« La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours. Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles. Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre de l'intérieur fixe les modalités d'application du présent article ».

L'article R142-3 du même code énonce :

« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 142-2 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien, ainsi que, si nécessaire, de son renouvellement incombe à l'occupant du logement. Si le logement est mis en location, le propriétaire s'assure du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Cependant, cette responsabilité d'installation, d'entretien et de renouvellement incombe :

1° au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers mentionnés à l'article R. 832-20 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux

mentionnés à l'article L. 365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ; 2° aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes ».

A la lecture de ces articles, il apparaît :

- C'est le propriétaire qui occupe le logement ou le bailleur qui doit fournir et installer le Daaf.
- Qu'en cas de location d'un bien immobilier, il revient, au début du contrat de bail locatif, au propriétaire de s'assurer que le détecteur de fumée fonctionne correctement lors de l'état des lieux
- Qu'en cas de location et en cours de bail locatif, il revient au locataire de veiller au bon fonctionnement du détecteur de fumée en vérifiant les piles et en les remplaçant si besoin et de procéder au remplacement du détecteur de fumée si celui-ci est défectueux.

Cette obligation ne concerne pas le locataire qui occupe l'une des formes de logement suivantes :

- Logement à caractère saisonnier
- Résidence-autonomie
- Résidence hôtelière à vocation sociale
- Logement de fonction
- Location meublée

Dans ces 5 cas, l'obligation de vérification du bon fonctionnement du Daaf (ou son remplacement) doit être faite par **le propriétaire**.

A noter : la durée de vie d'un DAAF est généralement de 10 ans. Aussi, bien veiller à le remplacer au bout de ce délai.

L'occupant (le locataire ou le propriétaire) doit déclarer à son assureur avec lequel il a souscrit une assurance incendie et explosion que le logement est équipé d'un Daaf.

