Question-Réponse 04/04/25 11/04/25 **Thèmes**

- Obligations du locataire
- Charges locatives
- Daaf (détecteur avertisseur autonome de fumée)

■ Question :

Nous sommes interrogés par un locataire confronté à un problème de Daaf (détecteur avertisseur autonome de fumée) qu'il nous présente en ces termes :

« *J'habite dans un HLM et je ne quitte pas mon logement pour l'instant.*

Mon DAAF a une date de remplacement au 28 janvier 2025 comme vous pouvez le voir sur la photo.

Quand j'ai posé la question quant à son remplacement, on m'a dit que c'est au locataire de faire le nécessaire (voir captures d'écran en copie).

La réponse du bailleur à la sollicitation est la suivante :

" Nous vous informons que la société Seqens doit fournir cet équipement à l'entrée dans les lieux du locataire. Ensuite, lorsque le Daaf est hors service ou qu'il faut remplacer la pile de celui-ci, ces travaux sont à la charge du locataire. Nous vous invitons donc à le remplacer à vos frais."

Seconde réponse du bailleur :

" Le Daaf était présent à votre entrée dans les lieux. Il doit donc être présent à votre sortie des lieux. A défaut, s'il est manquant, nous vous facturerons le Daaf"

Qu'en est-il ?. »

■ Réponse :

● La réglementation

Une Loi de 2010[1] a rendu obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation dans un délai de 5 ans à compter de son adoption. L'obligation cours donc depuis le 9 mars 2015.

L'article R. 142-3 du CCH répartit la responsabilité : « *La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé … incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien, ainsi que, si nécessaire, de son renouvellement incombe à l'occupant du logement* ».

L'article R. 142-5 du CCH précise que « *L'installation du dispositif mentionné à l'article L. 142-1 est notifiée à l'assureur avec lequel l'occupant a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Cette notification se fait par la remise d'une attestation par l'occupant.* »

Un Arrêté du 5 février 2013 précise les modalités notamment de déclaration auprès de l'assurance habitation de l'occupant du logement.

● Analyse de la réponse du bailleur

Le bailleur est dans son droit lorsqu'il renvoie au locataire l'entretien du Daaf. IL reprend même littéralement les termes de la réglementation.

Il est cependant extrêmement léger lorsqu'il précise que le Daaf était présent à l'entrée dans le logement et doit l'être à la sortie. Ce pour deux raisons :

1. La présence d'un Daaf en bon état de fonctionnement et non obsolète est indispensable au risque sinon, en cas d'incendie, d'avoir des complication avec son assureur incendie, même s'il n'a pas le droit de refuser d'indemniser ou d'en réduire le montant en cas d'absence de détecteur d'incendie dans le logement. Il n'a pas non plus le droit d'augmenter la cotisation à cause de l'absence de détecteur d'incendie.
   mais, par cette réponse, le bailleur n'assure pas totalement son obligation d'information de son locataire.

[1] *LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation (1)*

2. Le maintien d'un Daaf à la date dépassée au moment du départ du locataire répond à l'état des lieux entrant. Quelle sera alors son attitude sachant qu'il est de son obligation de fournir au locataire entrant, ici le suivant, un Daaf valide et en état de marche ?

● *Analyse plus générale*

La norme française NF EN 14604 qui régit les détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) prévoit que ces dispositifs doivent être remplacés en fin de vie de la pile, soit au bout de 10 ans.

Nous sommes donc, ici, dans une situation d'obsolescence programmée, ce qui est déjà critiquable, qui pèse sur le locataire, ce qui l'est encore plus. Il faut évidemment dénoncer cette situation.

De plus, le calendrier d'application de la loi de 2010 au bout de 5 ans et l'obsolescence à 10 ans font que la situation faite à ce locataire risque de se généraliser pour l'ensemble des relations locataires-bailleur.

Il faut sans doute saisir des parlementaires de cette anomalie.

■ Annexes

● Références légales actualisé au 10/04/2025

▪ Art. R. 142-2 du CCH

« *Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

1° Détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

2° Émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

▪ Art. R. 142-3 du CCH

« *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. »

▪ Art. R. 142-4 du CCH

« *Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Ces mesures indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie et visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements. Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.* »

▪ Art. R. 142-5 du CCH

« *L'installation du dispositif mentionné à l'article L. 142-1 est notifiée à l'assureur avec lequel l'occupant a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Cette notification se fait par la remise d'une attestation par l'occupant ou, dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 142-3, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.*

Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction, de l'économie et de la sécurité civile précise les informations devant figurer dans cette attestation. »

▪ Arrêté du 5 février 2013

« *Article 1*

Dans les parties privatives des bâtiments d'habitation, au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. *Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.*

L'occupant ou, le cas échéant, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale s'assure de la mise sous tension du détecteur en vérifiant que le voyant prévu à cet effet est allumé et, en tant que de besoin, remplace les piles lorsque le signal de défaut de batterie est émis. Il procède également au test régulier du détecteur.

Article 2

Le détecteur de fumée doit :

- *comporter un indicateur de mise sous tension ;*
- *être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur ; dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de un an ;*
- *comporter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles ;*
- *émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres ;*
- *émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur ;*
- *comporter les informations suivantes, marquées de manière indélébile :*
  - *. nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur ;*
  - *. le numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur ;*
  - *. la date de fabrication ou le numéro du lot ;*
  - *. le type de batterie à utiliser ;*
- *disposer d'informations fournies avec le détecteur, comprenant le mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur, particulièrement les instructions concernant les éléments devant être régulièrement remplacés.*

Article 3

En application de l'article R. 1333-2 du Code de la santé publique, les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits.

Article 4

Les détecteurs de fumée sont munis du marquage CE conformément à l'arrêté du 24 avril 2006 portant application à certains systèmes fixes de lutte contre l'incendie du décret n° 92-647 du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction.

L'évaluation de la conformité du détecteur à la norme qui lui est applicable conformément à l'arrêté du 24 avril 2006 susvisé ne peut être attestée que par un organisme certificateur tierce partie accrédité selon la norme NF EN 45011 par un organisme d'accréditation signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

Cette évaluation de la conformité doit prévoir un essai de type et un audit du site de fabrication par l'organisme certificateur accrédité ainsi qu'un suivi de la production s'articulant autour d'essais et d'audits par l'organisme certificateur accrédité.

Les essais tierce partie doivent être réalisés dans un laboratoire accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17025 : 2017 par un organisme d'accréditation signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation.

Article 5

Dans les parties communes des bâtiments d'habitation de troisième et quatrième famille tels que définis à l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié susvisé, dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, des blocs-portes séparant les locaux poubelles des autres parties du bâtiment sont mis en place lorsque ces locaux ne s'ouvrent pas sur l'extérieur du bâtiment ou sur des coursives ouvertes. Ces blocs-portes sont coupe-feu de degré une demi-heure ou de classe EI 30 au moins. Les portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.

Dans les bâtiments de troisième et quatrième famille, lorsqu'il n'existe pas de porte pour les escaliers mettant en communication les sous-sols et le reste du bâtiment, des blocs-portes sont installés. Ces blocs-portes sont coupe-feu de degré une demi-heure ou de classe EI 30 au moins. Les portes des blocs-portes sont munies de ferme-porte et s'ouvrent sans clé de l'intérieur, dans le sens de la sortie en venant de ces locaux.

Article 6

Il est interdit d'installer des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

Article 7

Pour les immeubles collectifs d'habitation dont la demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire a été déposée avant le 5 mars 1987, les plans des sous-sols et du rez-de-chaussée ainsi

que les consignes à respecter en cas d'incendie conformes au modèle fixé par l'annexe 1 sont affichés dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs.

Article 8

L'attestation visée à l'article R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation est conforme au modèle fixé par l'annexe 2 du présent arrêté. Elle n'a qu'une valeur déclarative pour l'assureur.

Article 9

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, le directeur général du Trésor et le directeur général de la sécurité civile et de la gestion des crises sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe I

CONSIGNES DE SÉCURITÉ EN CAS D'INCENDIE

En prévention, n'encombrez pas les paliers et les circulations.

Appelez ou faites appeler les sapeurs-pompiers (le 18 ou le 112).

N'entrez jamais dans la fumée. Toutefois, si vous êtes dans la fumée, mettez-vous un mouchoir devant le nez, baissez-vous, l'air frais est près du sol ;

Ne prenez jamais l'ascenseur, prenez les escaliers.

Adaptez votre comportement à la situation :

1. Si l'incendie se déclare chez vous et que vous ne pouvez pas l'éteindre immédiatement :

- *évacuez les lieux ;*
- *fermez la porte de votre appartement ;*
- *sortez par l'issue la plus proche.*

2. Si l'incendie est au-dessous ou sur votre palier :

- *restez chez vous ;*
- *fermez la porte de votre appartement et mouillez-la ;*
- *manifestez-vous à la fenêtre.*

3. Si l'incendie est au-dessus :

- *sortez par l'issue la plus proche.*

Annexe II

Le modèle d'attestation est ainsi rédigé :

Je soussigné .....

(nom, prénom de l'assuré), détenteur du contrat n° .....

(numéro du contrat de l'assuré) atteste avoir installé un détecteur de fumée normalisé au .....

(adresse de l'assuré) conforme à la norme NF EN 14604.

Fait le 5 février 2013. »