

14ème législature

Question N° : 69140	De Mme Dominique Nachury (Union pour un Mouvement Populaire - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique > logement	Tête d'analyse >équipements	Analyse > détecteurs de fumée. installation.
Question publiée au JO le : 18/11/2014 Réponse publiée au JO le : 21/04/2015 page : 3082		

Texte de la question

Mme Dominique Nachury attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'obligation de mise en place de détecteurs autonomes d'avertisseurs de fumée pour les habitations au 8 mars 2015. L'article R. 129-13 du code de la construction et de l'habitation pose le principe selon lequel l'installation et l'entretien de ce dispositif incombent à l'occupant du logement, à l'exception des logements à caractère saisonnier, de certains logements-foyers, des résidences hôtelières à vocation sociale, des logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées, où il revient au propriétaire d'installer et de vérifier le bon fonctionnement de ces détecteurs. Ces exceptions risquent de poser de nombreuses difficultés dans le cas d'investisseurs propriétaires qui résident parfois à plusieurs centaines de kilomètres du bien qu'ils ont acquis. Dans l'hypothèse où la gestion de tels biens a été confiée à un exploitant, le propriétaire demeure néanmoins responsable de la mise en place comme de l'entretien de ces détecteurs de fumée. Elle lui demande si le Gouvernement prévoit d'adapter la réglementation en confiant notamment cette obligation aux organismes de gestion lorsque les propriétaires y ont recours.

Texte de la réponse

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation. Depuis le 8 mars 2015, tous les logements doivent être équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF). Jusqu'à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, l'obligation d'installation du détecteur de fumée incombait à l'occupant, que celui-ci soit locataire, propriétaire ou occupant à titre gratuit. Toutefois, elle incombait au propriétaire non occupant, notamment, pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Depuis la loi ALUR, c'est désormais au propriétaire (propriétaire-bailleur ou propriétaire occupant) d'installer un détecteur de fumée normalisé. Lors d'une mise en location, le propriétaire-bailleur doit également s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée. En cours de bail, il revient au locataire de veiller à l'entretien et au bon fonctionnement du dispositif. Il doit, notamment, remplacer les piles et tester régulièrement l'appareil. Si nécessaire, il doit remplacer le détecteur. En revanche, s'il s'agit d'une location saisonnière, d'un foyer, d'un logement de fonction ou d'une location meublée, cette obligation d'entretien incombe au propriétaire-bailleur. S'il s'agit de logements-foyers et logements familiaux gérés par des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 (du code de la construction et de l'habitation) exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, cette obligation d'entretien incombe à ces organismes. Ainsi, dans l'hypothèse où la gestion locative d'un logement a été confiée à un administrateur de bien, les rapports entre le propriétaire et le gestionnaire



sont inclus dans un document contractuel appelé le mandat de gestion. En ce qui concerne l'obligation d'équiper de détecteurs de fumée les logements, il revient donc aux propriétaires-bailleurs de s'assurer que les pouvoirs conférés par le mandat de gestion prévoient que le gestionnaire mettra en oeuvre les obligations du bailleur.