

Détecteur de fumée obligatoire : ce que dit la loi



Un détecteur de fumée (Daaf) doit être obligatoirement installé dans tous les locaux d'habitation. Dates-limites, coût, sanctions... Le point sur les règles légales et les obligations des locataires et des propriétaires.

1. Date-limite
2. La loi : vos obligations légales
 1. Logements concernés
 2. Locataire ou propriétaire
 3. Parties communes
3. Conformité de l'appareil
4. Normes techniques
5. Visite de contrôle
6. Etat des lieux
7. Emplacement
8. Etages
9. Prix
10. Aide à l'achat
11. Attestation à l'assureur
12. Prime d'assurance
13. Sanction
 1. Sanction pénale
 2. Contrat d'assurance

L'installation d'un détecteur de fumée, officiellement appelé détecteur avertisseur autonome de fumée (DAAF), est obligatoire dans tous les logements d'habitation. C'est ce qui résulte de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 qui avait prévu de généraliser ce type de dispositif d'alerte incendie dans un délai de cinq ans.

Date-limite

Initialement, les détecteurs de fumée devaient être installés dans les appartements et les maisons avant le 9 mars 2015 (et donc au plus tard le 8 mars 2015). Devant les problèmes d'indisponibilité, à la fois des Daaf et des installateurs, le législateur a repoussé la date limite au 1er janvier 2016. Mais il s'agissait là d'une date-limite de pose ou d'installation, et non pas d'achat. En d'autres termes, le propriétaire d'un logement était censé avoir rempli ses obligations légales à condition :

- d'acheter un détecteur de fumée ou de signer un contrat d'achat avant le 9 mars 2015,
- de l'installer avant le 1er janvier 2016.

Ces règles liées au report de l'installation obligatoire ont été officialisées par la [loi Macron](#) du 6 août 2015.

La loi : vos obligations légales

Logements concernés

Tous les locaux à usage d'habitation sont concernés par cette nouvelle obligation, qu'il s'agisse de résidence principale ou secondaire, d'immeubles collectifs ou de maisons particulières, d'un usage exclusif ou partiel, que le logement soit vide ou occupé par le propriétaire ou un locataire.

Précision importante : la loi n'impose l'installation que d'un seul détecteur de fumée par logement. Sauf dans les logements à plusieurs niveaux (duplex, maisons) où il en faut un par étage.

Locataire ou propriétaire

C'est au propriétaire du logement qu'il incombe d'installer le détecteur de fumée, qu'il soit bailleur ou propriétaire-occupant. Dans les logements locatifs, c'est donc le propriétaire qui doit installer l'appareil à ses frais, détecteur dont le bon fonctionnement est vérifié lors de l'état des lieux.

Quand le logement est en cours de location et occupé, le propriétaire-bailleur a le choix entre plusieurs solutions :

- acheter et faire installer le détecteur ;
- fournir le détecteur au locataire, à charge pour lui de l'installer ;
- rembourser l'achat et l'installation du détecteur au locataire.

Si le locataire achète lui-même le détecteur de fumée, il ne peut pas en déduire directement le montant sur le loyer à payer : il doit présenter la facture au propriétaire qui le remboursera ensuite (réponse ministérielle publiée au JOAN du 13 septembre 2016).

Si l'obligation d'installation incombe au bailleur, en revanche, c'est le locataire qui doit veiller à l'entretien de l'appareil. C'est donc lui qui doit éventuellement changer les piles de l'appareil si ces dernières sont usées.

Dans les locations saisonnières, les locations meublées et les logements de fonction, les détecteurs de fumée doivent également être installés par le propriétaire.

Parties communes

Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires devront également mettre en oeuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Elles 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.

Conformité de l'appareil

Le détecteur de fumée doit nécessairement :

- détecter l'incendie dès l'émission des premières fumées ;
- émettre immédiatement un signal sonore assez puissant pour réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

L'alimentation du détecteur peut se faire par piles ou via l'alimentation électrique du logement. Dans ce second cas, l'appareil doit être équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Normes techniques

Le détecteur de fumée installé dans l'appartement ou la maison doit comporter la mention CE. Il doit respecter la norme NF EN 14604, norme qui doit être vérifiée par un laboratoire agréé.

Visite de contrôle

Attention : des personnes peuvent vous contacter par téléphone (ou se rendre directement à votre domicile) afin de faire réaliser chez vous une visite de contrôle de votre détecteur de fumée en vous affirmant que cette visite de contrôle est obligatoire. Il s'agit d'une information fautive puisque la loi ne prévoit aucune visite de contrôle de ce type. Il s'agit donc d'un démarchage abusif.

Etat des lieux

La vérification de présence et du bon fonctionnement du détecteur de fumée n'est imposée qu'au moment de la mise en location du logement lors de l'état des lieux d'entrée, et ce depuis le 8 mars 2015.

Emplacement

Le détecteur de fumée doit de préférence être installé dans les couloirs ou le palier desservant les chambres. Il doit être fixé le plus haut possible, de préférence au centre du plafond. Le détecteur doit être

éloigné de la cuisine ou de la salle de bain (lieux sources de vapeurs).

Etages

Si le logement comporte plusieurs étages, il est conseillé d'installer un détecteur de fumée par étage.

Prix

Les prix des détecteurs de fumée sont très variables, avec des tranches généralement comprises entre 15 et 25 euros. Ces coûts varient en fonction des caractéristiques de l'appareil, et notamment de sa durée d'autonomie (qui varie de 1 à 10 ans) ainsi que de ses options (télécommande par exemple).

Aide à l'achat

Les personnes sourdes ou malentendantes doivent s'équiper d'un détecteur de fumée plus puissant, et donc plus cher. Elles peuvent néanmoins bénéficier d'un financement dans le cadre de la prestation de compensation du handicap (PCH). Cette aide peut atteindre jusqu'à 75 % du prix d'achat.

Attestation à l'assureur

Une fois l'installation effectuée, une attestation de détecteur de fumée (voir notre modèle) doit être remise à l'assureur avec lequel le contrat garantissant les dommages d'incendie a été conclu.

Prime d'assurance

La loi prévoit que l'occupant du logement peut négocier avec son assureur une minoration de sa prime d'assurance incendie s'il installe un détecteur de fumée conforme aux normes techniques imposées par la réglementation.

Sanction

Quels sont les risques de sanction si vous n'avez toujours pas de détecteur de fumée dans votre logement en 2016 ?

Sanction pénale

Le caractère obligatoire de l'installation doit être relativisé dans la mesure où la loi ne prévoit, pour le moment, aucune sanction en cas d'absence de détecteur de fumée.

Les propriétaires-occupants sont donc libres d'installer ou pas un détecteur de fumée.

Le cas des propriétaires-bailleurs est différent. Ils sont tenus au respect de la loi et leur responsabilité

pénale pourrait être engagée pour les dommages matériels et surtout corporels causés par un incendie dans un logement dépourvu de détecteur de fumée.

Contrat d'assurance

Si un incendie survient, la compagnie d'assurance ne peut pas s'exonérer de son obligation de prise en charge des dégâts en prétextant l'absence de détecteur de fumée.

Les assureurs peuvent toutefois proposer une diminution de la prime d'assurance aux occupants d'un logement qui l'équiperaient d'un détecteur de fumée.

Voir aussi

- sur Leparticulier.fr Détecteurs de fumée : le bilan

Ce document intitulé « Détecteur de fumée obligatoire : ce que dit la loi » issu de **Droit-Finances** (droit-finances.commentcamarche.net) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.

Les articles les plus lus

- [Le prélèvement à la source](#)
- [Le prêt à taux zéro 2016](#)
- [La rupture conventionnelle](#)
- [La taxe d'habitation 2016](#)
- [Impôt : le nouveau barème 2017](#)
- [La prime d'activité 2016](#)
- [La taxe foncière 2016](#)
- [Smic 2016](#)

Dossier à la une



Guide pratique des Donations & Successions

Transmission du patrimoine : tout ce qu'il faut savoir

Nos conseils sur

- [Les allègements de taxe foncière](#)
- [Les plafonds de loyer](#)
- [Rédiger un testament](#)
- [Permis : barème des retraits de points](#)
- [Palmarès de l'assurance-vie](#)
- [CESU, mode d'emploi](#)
- [Barème des pensions alimentaires](#)
- [Faire une donation](#)
- [La donation-partage](#)

- [Le barème kilométrique 2016](#)
- [Les indemnités de licenciement](#)
- [Formalités et décès](#)
- [Le certificat de cession d'un véhicule](#)



Notre lexique juridique

[Dictionnaire du droit : tous les mots-clés de A à Z.](#)

En pratique

- [L'assurance-vie](#)
- [La résiliation du bail](#)
- [Décès](#) : les formalités
- [Divorce](#) : la procédure
- [Donation au dernier vivant](#)
- [Entrepreneur individuel](#)
- [Extrait Kbis : commande en ligne](#)
- [Le contrat d'avenir](#)
- [Le certificat de non-gage](#)
- [Le licenciement économique](#)
- [Le solde de tout compte](#)
- [Micro entreprise](#)
- [Pacs](#) : formalités et obligations
- [Pajemploi](#) : garde d'enfant
- [Prime à la naissance](#)
- [Récupération des points du permis](#)
- [Préavis et location](#)
- [Rupture conventionnelle](#)
- [Salaire brut et salaire net](#)
- [SCI](#) : tous les avantages
- [Le statut de la Sarl](#)



Tous nos modèles de lettres

[Location](#), [justice](#), [banque](#), [assurances](#), [vacances](#), [formalités](#), [consommation](#), ...