

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Article 3

I. - Le quatrième alinéa de l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation est ainsi modifié :

1° La première phrase est ainsi modifiée :

a) Au début, les mots : « L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, » sont remplacés par les mots : « **Le propriétaire d'un logement** » ;

b) Sont ajoutés les mots : « **et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement 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** » ;

2° La seconde phrase est ainsi modifiée :

a) Au début, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « **L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire,** » ;

b) Sont ajoutés les mots : « **et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement** ».

II. - Au second alinéa de l'article 3 de la même loi, les mots : « **que l'assuré s'est conformé** » sont remplacés par les mots : « qu'il est satisfait ».

III. - Pour les logements occupés par un locataire au moment de l'entrée en vigueur de l'article 1er de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, l'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un détecteur à son locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement au locataire de l'achat du détecteur.

Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

LIVRE I : Dispositions générales

TITRE II : SECURITE ET PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Chapitre IX : Sécurité des immeubles à usage d'habitation

(Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010)

Section 2 : Détecteurs de fumée normalisés

L. 129-8 *Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*)

Le propriétaire d'un logement, installé dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé **et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement 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.** **L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire,** veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif **et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.**

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

L. 129-9

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application de l'article [L. 129-8](#), notamment les caractéristiques techniques du détecteur de fumée normalisé et les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement.

Code des assurances

Selon l'article L. 122-9 l'assureur peut prévoir une minoration de la prime ou de la cotisation prévue par la police d'assurance garantissant les dommages incendie lorsqu'il est établi **que l'assuré s'est conformé** aux obligations décrites ci-dessus.

Selon l'article L. 113-11, 3° sont nulles toutes clauses frappant de déchéance l'assuré en cas de non-respect des dispositions prévues aux articles L. 129-8 et L. 129-9 du code de la construction et de l'habitation.

Application de ces dispositions avant le 8 mars 2015

Extraits du Code de la Construction et de l'Habitation

LIVRE I : Dispositions générales

TITRE II : SÉCURITÉ ET PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Chapitre IX : Sécurité des immeubles à usage d'habitation

Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 (JO du 11 janvier 2011)

Section 2 : Détecteurs de fumée normalisés

R. 129-12

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 :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- 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.

R. 129-13

La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R. 129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R. 351-55 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 ;
- 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.

R. 129-14

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.

R. 129-15

La notification prévue au troisième alinéa du L. 129-8 se fait par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie par l'occupant ou, dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 129-13, 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.