

## **LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DOIVENT ASSURER LA SECURITE DES UTILISATEURS.**

Les installations électriques répondent rarement aux règles de sécurité et elles ne sont plus adaptées aux besoins actuels.

Il en résulte des risques d'électrocution ou d'incendie pouvant engager gravement la responsabilité des **propriétaires et gestionnaires** de locaux mis en location.

## **LES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES.**

**Les locaux concernés sont les locaux loués à usage d'habitation principale ou mixte.**

(à l'exclusion des locations saisonnières, locaux meublés, logements-foyers, logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, locaux consentis aux travailleurs saisonniers)

Les rapports entre bailleurs et locataires sont notamment régis par le code civil et les lois du 1<sup>er</sup> septembre 1948, du 22 juin 1982 (dite loi Quillot), du 23 septembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (loi Malandain/Mermaz) et du 13 décembre 2000 (dite loi SRU). Les obligations de travaux et d'entretien sont abordées dans la loi de 1982, énoncées d'une manière précise dans les lois de 1986 et 1989, détaillées dans le décret du 6 mars 1987

## **CODE CIVIL : L'USAGE PAISIBLE DU LOGEMENT.**

Pour des locaux loués avant la loi de 1982, les rapports entre le bailleur et le locataire sont régis par le code civil. Le bailleur est notamment tenu à certaines obligations vis-à-vis de son locataire :

### **Usage paisible du logement**

D'après l'article 1719, le bailleur est obligé **de livrer au preneur de la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent**, **"d'entretenir la chose louée en état De servir à l'usage pour lequel elle a été louée"**, **"d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail"**.

S'il existe des risques d'électrocutions ou d'incendie, il n'y a pas de jouissance paisible.

### **Bon état.**

L'article 1720 indique que **"le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives"**

### **Garanties contre les vices cachés**

En ce qui concerne le vice caché, c'est-à-dire la défectuosité non décelée lors de l'état des lieux, l'article 1721 précise qu'il **"est dû garantie au preneur tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser"**.

### **1982 : une date charnière.**

Pour les locaux vacants loués à partir de la loi de 1982, les obligations de chaque partie étant énoncées beaucoup plus clairement, les rapports locatifs en sont considérablement simplifiés. Les dispositions des lois rappelées ci-après sont d'ordre public ; on ne peut y déroger par conventions.

### **Un contrat écrit.**

Selon les lois de 1982, 1986 et 1989, le contrat de location est établi par écrit et un état des lieux est établi contradictoirement.

### **Bon état du logement.**

Les obligations du bailleur énoncées dans l'article 19 de la loi de 1982, sont reprises dans les articles 6 des lois de 1986 et de 1989 : **"Le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; (...)D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement(.....);d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état d'entretien normal des locaux loués".**

### **1986: les normes minimales à respecter.**

La volonté de précision du législateur se renforce à partir de 1986 : l'article 25 de la loi de 1986 et l'article 26 de la loi de 1989, rédigés dans des termes sensiblement identiques, précisent que si les locaux **"ne satisfont pas à des normes minimales de confort et d'habitabilité, le nouveau locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité avec ces normes sans qu'il soit porté à la validité du contrat de location en cours. Cette demande doit être présentée dans un délai d'un an à compter de la date d'effet du contrat".**

### **Quelles sont ces normes ?**

Ces normes sont fixées par le décret du 7 mars 1987 : **"le logement est en électricité (...).Ces alimentations (..) Répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs. Les nouvelles installations électriques (...) sont conformes à la réglementation".**

### **Le recours.**

Si dans le logement ces conditions ne sont pas respectées, le nouveau locataire peut demander au propriétaire, par lettre recommandée, la mise en conformité.s'il n'obtient pas satisfaction, il saisit le tribunal d'instance.

### **2000 : obligation au bailleur de délivrer un logement décent.**

Le législateur complète les articles 6 et 20-1 des lois de 1986 et 1989 concernant les obligations des bailleurs **" le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage de l'attribution .**

**Si le logement loué ne satisfait pas aux disposition ci-dessus,** le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

### **Entretien et réparations à la charge du locataire.**

Le locataire a lui aussi des obligations d'entretien de l'installation. La liste des réparations locatives a été fixée par le décret n° : 82-1164 du 30 décembre 1982 ; elle à été reprise intégralement dans le décret n° : 87-712 du 26 août 1987 : remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe circuit et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

Cette liste doit être annexée à tous contrats de location, quel que soit le régime juridique.

### **QUI EST RESPONSABLE EN CAS D'ACCIDENT ?**

#### **Le Propriétaire,**

S'il n'existe aucune sanction à l'encontre d'un propriétaire qui n'effectue pas de travaux de mise en sécurité, cette attitude engage par contre gravement sa responsabilité en cas d'accident. Le propriétaire se retrouve dans une position quasi-délictuelle en regard du code civil (article 1382,1383 et 1384 sur la responsabilité civile, avec les lois de 1986 et 1989, constitue un véritable arsenal entre les mains d'un locataire accidenté par la suite de la négligence du propriétaire en matière de sécurité électrique.

### **Le locataire,**

Néanmoins le propriétaire n'est responsable en cas d'accident que des équipements qu'il a fournis avec la chose louée...toute transformation effectuée par le locataire sans accord exprès du propriétaire n'entraîne donc pas la responsabilité de ce dernier.