Zeitschrift: bulletin.ch / Electrosuisse
Herausgeber: Electrosuisse
Band: 96 (2005)
Heft: 17

Artikel: Lorsque les locataires modifient les installations électriques
Autor: Balthasar, Michèle
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-857837

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Lorsque les locataires modifient les installations électriques

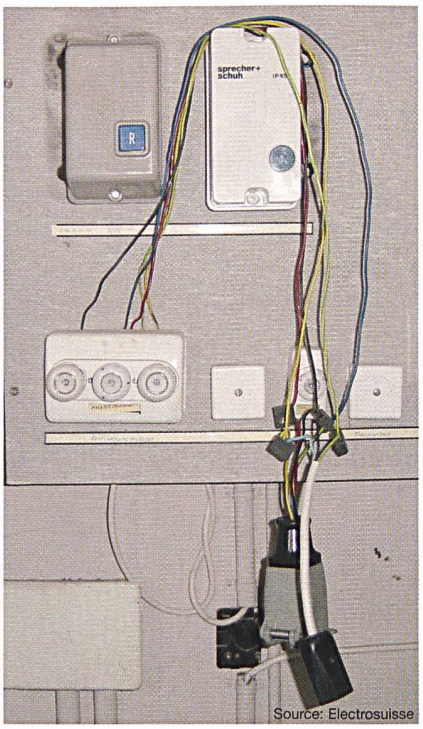
Qui assume ultérieurement les frais de réparation des défauts?

Qui assume les frais lorsque des installations électriques, modifiées à la demande du locataire, présentent des défauts? L'Ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) et le Code des obligations (CO) règlent de tels litiges.

Dans l'appartement dont il est locataire, Emmanuel Rosset fait installer des disjoncteurs à courant différentiel résiduel.

Michèle Balthasar

Lors d'un contrôle effectué cinq ans plus tard, il s'avère que les disjoncteurs ne fonctionnent pas correctement. Qui doit maintenant faire réparer le défaut: Emmanuel Rosset ou son propriétaire?



Source: Electrosuisse

Toutes les modifications effectuées par le locataire ne sont pas aussi anodines.

Pour répondre à cette question, il convient de faire une distinction entre les relations externes et internes. Les relations externes règlent les rapports entre le propriétaire[1)] et l'exploitant de réseau qui exige des rapports périodiques, procède à des contrôles par sondages et ordonne, le cas échéant, des mesures de suppression des défauts. Ces relations externes sont soumises au droit public, notamment à l'OIBT[2)] qui a un caractère obligatoire. Cela signifie que le propriétaire et l'exploitant de réseau n'ont pas le droit de conclure un accord dérogeant à la loi.

Les relations internes règlent les droits et obligations contractuels entre le propriétaire et le locataire. Elles sont soumises au droit privé qui est essentiellement de nature dispositive, c'est-à-dire le locataire et le propriétaire peuvent en principe conclure des accords dérogeant à la loi. Les prescriptions légales, notamment les dispositions du Code des obligations sur le bail à loyer[3)], ne s'appliquent que lorsqu'elles sont de nature impérative ou que les parties contractantes n'ont pas conclu d'accord, ou seulement un accord insuffisant ou non valable.

Les relations externes selon l'OIBT

En vertu de l'art. 5, al. 1 de l'OIBT, le propriétaire des installations électriques ou le représentant désigné par lui veille à ce que l'installation électrique réponde en tout temps aux exigences de sécurité et de lutte contre les perturbations (art. 3 et 4 OIBT). Sur demande, il doit fournir un rapport de sécurité et est tenu, en vertu de l'art. 5 al. 3 de l'OIBT, de faire réparer les défauts sans retard.

L'art. 36 al. 1 OIBT énonce que les exploitants de réseau invitent par écrit les propriétaires des installations électriques qu'ils alimentent, six mois au moins avant l'expiration d'une période de contrôle, à présenter un rapport de sécurité. Si le rapport de sécurité n'est pas présenté dans le délai, malgré deux rappels, l'exploitant de réseau confie l'exécution du contrôle périodique à l'Inspection fédérale des installations à courant fort (ESTI), selon l'art. 36 al. 3 OIBT. L'ESTI peut, par décision soumise à émolument, contraindre le propriétaire à faire effectuer le contrôle périodique ou à remettre le rapport de sécurité.

Par conséquent, la responsabilité du bon état des installations électriques et de l'exécution du contrôle périodique incombent, selon l'OIBT, au propriétaire des installations électriques. C'est lui seul qui a l'obligation de fournir un rapport de sécurité à l'exploitant de réseau, ou, dans des cas particuliers, à l'ESTI. Le propriétaire des installations électriques est généralement le bailleur de l'objet loué étant donné que les installations électriques, du fait de leur incorporation, doivent être, en règle générale, considérées comme faisant partie intégrante des locaux loués et deviennent ainsi la propriété du bailleur.

Les relations internes selon les articles 253 ss CO

Le locataire est autorisé par le bail à loyer à utiliser la chose louée conformément au contrat. S'il a l'intention de la modifier ou de la rénover, il doit obtenir, au préalable, le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO)[4)]. Par conséquent, si le locataire rénove ou modifie des installations électriques dans la chose louée sans avoir obtenu, au préalable, le consentement écrit du bailleur, il commet une violation du contrat de bail[5)].

Si le bailleur a connaissance d'un projet de modification ou de rénovation non autorisé, il peut l'interdire ou le faire interdire par le juge. Cette possibilité existe également lorsque le locataire ou une personne de métier autorisée a déjà commencé les travaux. Si les travaux sont achevés, le bailleur peut demander le ré-

Contrôles périodiques selon l'ancienne OIBT du 6 septembre 1989 (aOIBT)

L'OIBT actuelle est entrée en vigueur le 1er janvier 2002 et remplace l'ordonnance du 6 septembre 1989. Il ressort des dispositions transitoires qu'un contrôle d'installation arrivé à échéance selon l'ancien droit et non encore effectué au moment de l'entrée en vigueur de l'OIBT du 6 septembre 1989 doit être fait dans les cinq ans selon les anciennes prescriptions de procédure, dans la mesure où la période de contrôle est de 20 ans (art. 44 al. 6 lettre a OIBT). Jusqu'au 31 décembre 2006 – et éventuellement sur la base de délais prolongés par l'ESTI, au-delà de cette date – il est donc possible que des contrôles d'installation soient effectués selon les anciennes prescriptions.

Une différence essentielle par rapport à l'ordonnance modifiée réside dans le fait que les contrôles périodiques selon l'ancien droit sont effectués par les entreprises soumises au contrôle (aujourd'hui: exploitants de réseaux). En outre, en vertu de l'art. 7 aOIBT, le détenteur de l'installation doit veiller à ce que celle-ci soit conforme aux exigences légales et que les défauts soient supprimés immédiatement. Le détenteur de l'installation n'est pas seulement le propriétaire mais aussi le locataire ou le fermier.

Selon la pratique courante relative à l'art. 7 aOIBT, le locataire n'est détenteur de l'installation que s'il a reçu, de la part du bailleur (propriétaire), l'installation de base à disposition et l'a achevée ou fait achever selon ses propres besoins. On peut indiquer comme cas classique les installations dans les parcs artisanaux et les centres d'achats. En cas de doute, l'entreprise astreinte au contrôle détermine selon les conditions locales qui est détenteur de l'installation et donc à qui le rapport de contrôle doit être adressé. Dans les constructions résidentielles, où dans la plupart des cas une installation essentiellement non modifiable par le locataire fait partie de la chose louée, c'est toujours le propriétaire (bailleur) des locaux loués qui doit être considéré comme détenteur de l'installation. Il doit donc supprimer également les défauts éventuels.

Lors de contrôles périodiques selon les anciennes prescriptions, en vertu de l'art. 44 al. 6 OIBT, c'est donc, dans les relations externes, par principe, le propriétaire qui est responsable du bon état des installations électriques. Il doit également faire réparer les défauts lorsque les installations électriques de l'objet loué ont été renouvelées ou modifiées à la demande du locataire (éventuellement sans l'accord du bailleur) et que le locataire refuse de commander lui-même la suppression des défauts. Cependant, même dans ce cas, le bailleur peut facturer les frais au locataire[12].

tablissement de l'état d'origine de la chose louée. De plus, la modification ou la rénovation non autorisée donnent au bailleur le droit de résilier le contrat de bail (art. 257f al. 3 et 4 CO)[6]. Dans tous les cas, le locataire est responsable du dommage subi par le bailleur du fait de la rénovation ou modification non autorisée[7].

Mais, même lorsque le bailleur donne l'autorisation de rénover ou de modifier les installations électriques, il faut partir de l'hypothèse qu'il la donne dans l'attente justifiée que les travaux seront effectués correctement, conformément aux prescriptions de droit public et aux règles reconnues de la technique. C'est pourquoi le locataire est toujours responsable du dommage subi par le bailleur du fait d'une rénovation ou d'une modification contraire aux prescriptions de droit public ou aux règles de la technique et/ou endommageant la chose louée. Le non-respect peut en outre donner droit au bailleur à la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail selon l'art. 257f al. 3 et 4 CO[8].

Que le locataire ait été ou non autorisé à modifier ou a rénover l'installation électrique, toute modification ou rénovation incorrecte représente un dommage dont le locataire est responsable et dont le bailleur peut demander la réparation dès qu'il en a connaissance.

En ce qui concerne la suppression de défauts des installations électriques, le locataire est tenu de même de les faire supprimer. Le bailleur doit fixer au locataire un délai pour faire réparer les installations électriques[9]. Si le locataire refuse d'y remédier à ses frais ou qu'il laisse passer le délai sans réagir, le bailleur peut les faire supprimer aux frais du locataire (art. 98 al. 1 CO), étant entendu qu'il doit au préalable se faire autoriser par le juge. En outre, le bailleur peut se retourner contre le locataire pour le dommage qu'il a subi du fait de la non-réparation ou de la réparation tardive des défauts, par exemple en lui facturant les émoluments pour la décision de l'ESTI (art. 97 ss. CO). Etant donné que lors d'un contrôle périodique, il est généralement constaté aussi bien des défauts à la charge du locataire que des défauts à la charge du bailleur, le plus simple, selon la pratique courante, est que le locataire et le bailleur s'entendent pour que le bailleur fasse effectuer tous les travaux d'élimination de défauts et facture ensuite au locataire la part correspondante.

Pour compléter, ajoutons que le locataire doit tolérer le contrôle périodique des installations électriques dans les locaux loués ainsi que la réparation des défauts, étant donné que cela est nécessaire à l'entretien de la chose louée (cf. 257h al. 2 CO). Lors de l'exécution des travaux d'élimination des défauts, le bailleur doit cependant tenir compte des intérêts du locataire (art. 257h al. 3 CO), c'est-à-dire qu'il doit s'efforcer dans la mesure du possible à ne pas limiter outre mesure l'usage de la chose louée[10]. Le locataire qui refuse injustement le contrôle des installations électriques risque d'être passible de dommages-intérêts (art. 97 ss. CO).

Cette prise de courant n'est pas conforme aux prescriptions de l'OIBT (la distance de la baignoire doit être d'au moins 70 cm)

Il risque même la résiliation avec effet immédiat de son bail à loyer selon l'art. 257f al. 3 CO[11].

Le bailleur est responsable, le locataire paie

En résumé, on peut retenir qu'au niveau des relations externes (OIBT), c'est toujours le propriétaire qui doit veiller à ce que les installations électriques soient conformes aux exigences fondamentales de sécurité et de la lutte contre les perturbations. Le propriétaire ne peut se soustraire à son obligation de droit public en faisant valoir que le locataire aurait été contraint de réparer les défauts en vertu du bail à loyer ou du droit du bail à loyer.

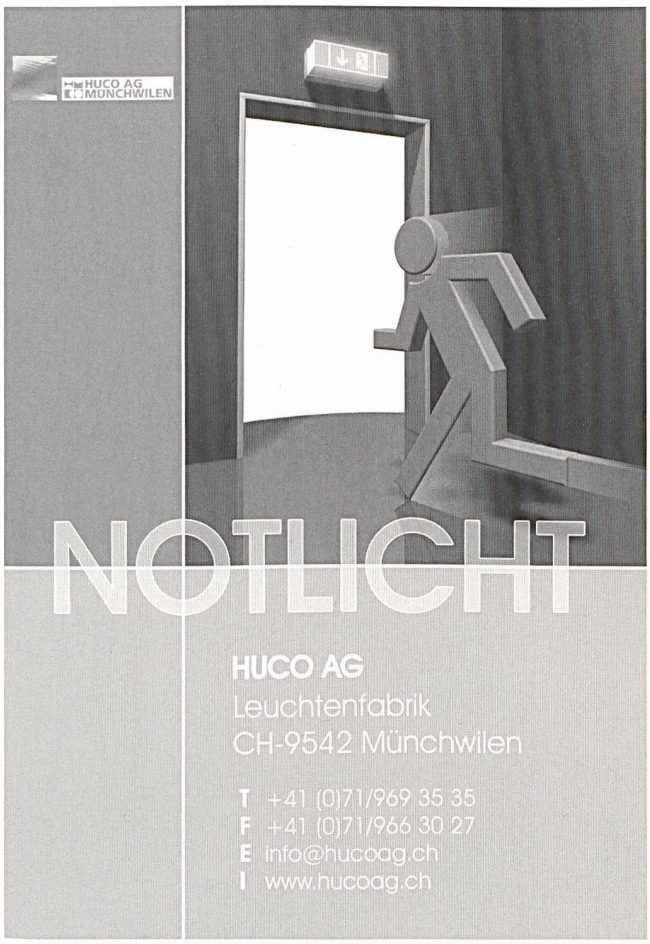
Donc, l'invitation de l'exploitant de réseau à fournir le rapport de sécurité avant la fin de la période de contrôle doit toujours être adressée au propriétaire des locaux loués, même si les installations électriques de la chose ont été rénovées ou modifiées à la demande du locataire. Si le propriétaire ne donne pas suite à cette invitation, c'est lui – et lui seul – qui est soumis aux mesures de contrainte de droit public (par exemple obligation de présentation du rapport de sécurité sur décision de l'ESTI soumise à émolument).

Au niveau des relations internes, le locataire doit assumer les frais encourus dans le cadre de la modification ou de la rénovation des installations électriques effectuée à sa demande. S'il refuse de réparer les défauts, le bailleur peut, au terme d'un certain délai, faire lui-même – après s'y être fait autorisé par le juge – réparer les défauts et facturer les frais au locataire.

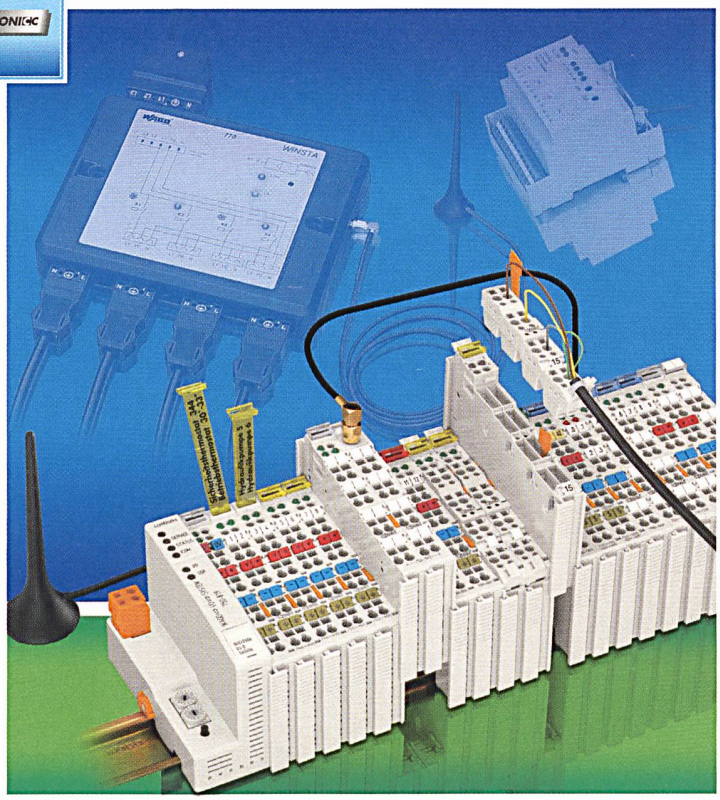
Informations sur l'auteur

Michèle Balthasar, licenciée en droit, avocate, travaille depuis début 2003 au service juridique de l'Inspection fédérale des installations à courant fort et s'occupe essentiellement des questions du droit de l'électricité. En outre, elle est conseillère juridique à l'Association zurichoise des locataires.
Contact: Inspection fédérale des installations à courant fort, Luppmenstrasse 1, 8320 Fehraltorf, michele.balthasar@esti.ch

[1] Par la suite, il est supposé que le propriétaire est également le bailleur des locaux loués.
[2] Ordonnance du 7 novembre 2001 sur les installations électriques à basse tension (OIBT, SR 734.27)
[3] Articles 253 ss de la Loi fédérale du 30 mars 1911 complémentant le Code Civil suisse (Livre cinquième, Code des Obligations, CO, SR 220).
[4] Selon Peter Higi, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband V2b, Die Miete, Erste Lieferung, Artikel 253-265 OR, Zürich 1994, no 8 ss ad article 260 CO, la notion de modification englobe toutes les interventions volontaires à la substance (matériel de construction) de la chose louée. Cela englobe également le montage d'installations électriques (nouvelles installations électriques).
[5] Cet article ne règle pas le cas où un défaut, dont le locataire n'est pas responsable, est survenu à la chose louée. Dans ce cas, c'est le bailleur qui doit réparer ou faire réparer ce défaut dans un délai convenable. Si le bailleur n'y remédie pas dans un délai convenable, le locataire peut faire réparer le défaut aux frais du bailleur si celui-ci restreint l'usage de la chose sans l'entraver considérablement. Si le défaut entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut résilier le contrat de bail avec effet immédiat (article 259b alinéa 1 lettre a CO).
[6] Le bailleur peut également consentir ultérieurement au renouvellement ou à la modification de la chose louée.
[7] Higi, cf. ci-dessus, no 27 ss ad article 260a CO.
[8] Higi, cf. ci-dessus, no 39 ad article 260a CO.
[9] David Lachat/Daniel Stoll/Andreas Brunner, Mietrecht, 4. Auflage, Zürich 1999, p. 601 no 5.6.
[10] Lachat/Stoll/Brunner, cf. ci-dessus, p. 136 no 3.4.
[11] Lachat/Stoll/Brunner, cf. ci-dessus, p. 134 no 2.5.
[12] A cet égard, la situation juridique doit être évaluée d'après le nouveau droit.



Empfangsbereit!



Wo Kabelinstallationen unflexibel und teuer sind...

...ermöglichen Funksysteme mit WAGO Empfängern anpassungsfähige und flexible Automatisierungslösungen in der Industrie und Gebäudetechnik.

ineltec POWER + BUILDING
ineltec LIGHTING
ineltec ELECTRONICS

INELTEC 6.-9. September 2005
Halle 1.1 / Stand D70

Mehr Infos erhalten Sie unter:

WAGO CONTACT SA
Route de l'Industrie 19
1564 Domdidier

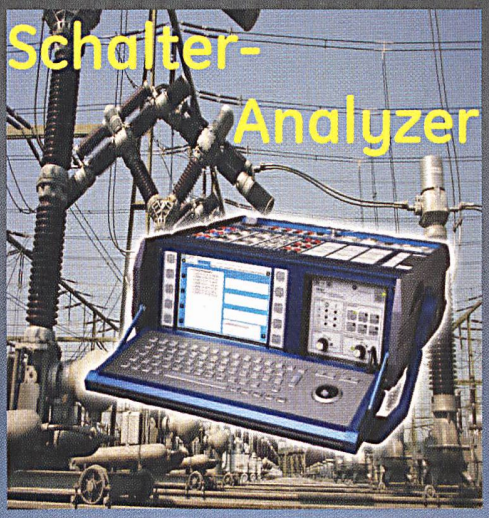
deutsch 026 676 75 86
français 026 676 75 87
italiano 026 676 75 88
Fax 026 676 75 01
E-Mail order.ch@wago.com

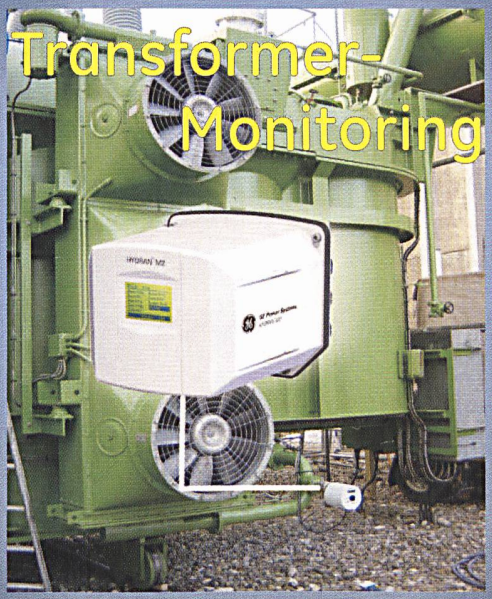
www.wago.com

WAGO® INNOVATIVE CONNECTIONS

GE Energy

Programma® Products





Hochstrom -
Prüfsystem

Programma Electric AG
CH-5727 Oberkulm
Tel.: 062/768 2030 Fax: 062/768 2033
programma@ge.com
www.gepower.com