

# De périlleuses marches

Si un objet immobilier présente des défauts en matière de sécurité, comme par exemple des escaliers dangereux, il appartient au bailleur d'y remédier. Sa responsabilité peut être engagée en cas d'accident.

TEXTE ODILE RECORDON

**E**n allant chercher le journal un matin, j'ai chuté dans les escaliers de la maison et me suis cassé une côte. Cela fait pourtant plusieurs mois que je demande au bailleur de poser une main courante le long des marches d'escalier qui sont très raides. Puis-je le tenir responsable de mon accident?

La responsabilité du bailleur quant aux défauts de la chose louée est définie dans le Code des obligations. De manière générale, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour

lequel elle a été louée et de l'entretenir en cet état (art 256 al. 1 CO). S'il délivre la chose avec des défauts, ou si des défauts apparaissent en cours de bail, dont le locataire ne répond pas, ce dernier peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (art 259a al. 1 lit. a CO). Si le locataire, en raison du défaut, a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art 259e CO).



## ODILE RECORDON

Fonction: juriste en protection juridique et responsable du groupe spécialisé «Travail, bail & consommation»

Le TCS est à vos côtés pour toute demande d'ordre juridique. Plus d'informations: [www.droit.tcs.ch](http://www.droit.tcs.ch)

## De la responsabilité du bailleur

Il ressort de ces dispositions légales que le bailleur peut être tenu responsable d'un accident dû à un défaut dont la réparation lui incombait, s'il ne prouve avoir pris toutes les mesures pour y remédier. L'obligation du bailleur de délivrer la chose dans un état conforme à l'usage pour lequel elle a été louée implique l'absence de dangers pour la vie et l'intégrité corporelle. Il apparaît donc que les mesures de sécurité doivent en tout temps être respectées. Tous les accès et surfaces comportant des dangers doivent être sécurisés. De nombreux accidents se déroulent dans les escaliers en raison d'un sol glissant ou de l'absence de main courante.

Dans votre cas précis, il semble que nous soyons en présence d'un défaut. La faute du bailleur est présumée. De surcroît, comme

vous lui avez signalé l'existence du défaut, il ne peut prétendre qu'il n'en savait rien.

Il devra donc vraisemblablement vous allouer des dommages-intérêts pour l'atteinte dont vous avez été victime, à savoir non seulement les frais de guérison mais également la perte de gain ou l'éventuelle atteinte portée à l'avenir économique. ♦

## CONSEILS

1. Signalez au bailleur les défauts. S'il ne réagit pas, exigez par courrier recommandé qu'il remédie aux défauts dans un certain délai.
2. Vous pouvez préciser qu'à l'échéance du délai, les loyers à venir seront consignés.
3. Dans les 30 jours suivant l'échéance du premier loyer consigné, déposez une demande de remise en état de la chose louée à l'autorité de conciliation en matière de bail à loyer.



### La sécurité prime

Le locataire peut demander au bailleur de sécuriser les escaliers.