

L'utilisation d'un appareil à gaz, alimenté par une bouteille de gaz, pour cuisiner ou se chauffer est-elle licite ?

10/2005

A priori, aucun texte législatif ou réglementaire n'interdit l'utilisation d'une bouteille de gaz pour alimenter une gazinière ou un chauffage d'appoint dans un logement raccordé ou non raccordé au gaz de ville ou à une citerne.

Mais avant toute utilisation, il est important, et plus particulièrement dans un logement non raccordé au gaz, de vérifier que l'état du logement est conforme aux règles de sécurité en vigueur et notamment que la ventilation des locaux est suffisante, pour permettre l'utilisation d'appareils à gaz sans risque pour la santé ou la sécurité des occupants.

Par ailleurs, le règlement de copropriété, le contrat de location, voire le règlement intérieur de l'immeuble s'il existe, peuvent contenir une clause en interdisant l'utilisation. Cette interdiction est généralement justifiée par des raisons de sécurité ou de prévention des dégradations du logement, telles que la condensation ou l'humidité (et ce notamment en l'absence d'une ventilation correcte des locaux).

Dès lors que la clause existe, elle s'impose à l'occupant et à tout occupant de son chef. En effet, le règlement de copropriété, tout comme le règlement intérieur, sont opposables à tous les copropriétaires (1) ainsi qu'aux acquéreurs successifs (2). Ils sont également opposables aux locataires (3). Pour le règlement de copropriété, rappelons qu'il existe, dans le cadre des locations non meublées à usage d'habitation principale, une obligation légale de communication au locataire (4). S'agissant du règlement intérieur, le contrat de location doit y faire expressément référence et un exemplaire devra également être communiqué au locataire, à peine d'inopposabilité.

Le non respect de la clause permettra la mise en œuvre des sanctions contractuelles, à savoir :

- la condamnation au respect de la clause, éventuellement sous astreinte ;
- une action en dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ou par le bailleur ;
- la résiliation judiciaire du bail, cette action pouvant être intentée par le bailleur sur le fondement de l'article 1147 du Code Civil ou par le syndicat des copropriétaires au moyen de l'action oblique prévue à l'article 1166 du Code Civil (5).

Il appartiendra au juge du fond, en application de son pouvoir souverain d'appréciation, de prononcer la sanction appropriée à l'importance de l'inexécution. En toutes hypothèses, il sera nécessaire au préalable de mettre en demeure le contrevenant de respecter la clause.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

(1) Cass. civ., III, 23/03/1968, JCP G 1968, IV, 80.

(2) Article 13 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 4 alinéa 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

(3) Voir pour l'opposabilité du règlement de copropriété, Cass. civ., III, 04/05/1982, D 1983, inf. rap., p 335.

(4) Article 3 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

(5) Cass. civ., III, 14/11/1985, Bull. civ., III, n° 143.