



Actualités judiciaires sur l'obligation du bailleur de fournir un logement décent

publié le **26/09/2014**, vu **3474 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

En matière de bail d'habitation, le bailleur a l'obligation d'ordre public de mettre à la disposition du preneur un logement décent conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation. Deux arrêts récents rendus le même jour par la Cour de cassation sont particulièrement intéressants car ils précisent la teneur de cette obligation.

Cour de cassation, civile 3ème, 4 juin 2014, pourvoi n° 13-17.289 (n° 721 FS-P+B+I)

Par cet arrêt, la Cour de cassation subordonne la décence du logement à la présence d'un appareil de chauffage dans les lieux loués et rappelle le caractère d'ordre public des normes de décence.

La seule alimentation en électricité ne suffit pas à considérer qu'il existe un équipement ou une installation permettant un chauffage normal. Ainsi, le bailleur, qui loue un logement dépourvu d'appareil de chauffage, viole son obligation de délivrer un logement décent.

En l'espèce, en se fondant sur les dispositions de l'article 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, selon lesquelles le logement doit comporter « *une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement* », un bailleur arguait qu'il n'était pas tenu d'installer les appareils de chauffage lui-même.

De plus, à l'appui de ses prétentions, le bailleur invoquait une stipulation du bail, laquelle l'exonérait de fournir un appareil de chauffage, moyennant un loyer réduit.

Mais, cette argumentation est écartée par les juges d'appel, approuvés par la Cour de cassation qui estime d'une part, qu'un logement dépourvu d'appareil de chauffage est indécent et d'autre part, que compte tenu du caractère d'ordre public des règles de décence, les juges du fond n'avaient pas à prendre en considération les clauses contractuelles.

Cour de cassation, civile 3ème, 4 juin 2014, pourvoi n° 13-12.314 (n° 747 FS-P+B)

En l'espèce, le logement loué en 2000 était loin de répondre aux normes de décence imposées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (et, s'agissant d'un logement loué en 2000, avant lui, par le décret n° 87-149 du 6 mars 1987), puisqu'il était doté d'une installation électrique vétuste, infesté de rongeurs, et comportait des peintures au plomb dégradées et accessibles à tel point qu'un arrêté d'insalubrité a été pris en 2009.

Les juges d'appel avaient accordé seulement un peu moins de 2 000 € de dommages et intérêts au preneur alors que celui-ci réclamait plus de 43 000 € de dommages-intérêts.

La cour d'appel avait retenu que le bailleur a répondu à chaque sollicitation de son cocontractant

en faisant intervenir des entreprises spécialisées en dératisation, en plomberie, en peinture et en électricité de sorte qu'elle considérait qu'il ne peut lui être reproché son absence d'intervention à raison des « difficultés d'occupation » ayant débouché sur l'arrêté d'insalubrité avant d'en être avisé.

La position des juges du fond est censurée par la Cour de cassation au visa de l'article 6 alinéa 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que de l'article 1719 du code civil. L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur.

L'obligation de délivrance d'un logement décent s'impose donc au bailleur dès la mise à disposition du logement et ce, pendant toute la durée du bail.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com