



Jurisprudence en matière de logement décent

N°2006-26 / A jour au 29 novembre 2012

La jurisprudence disponible montre qu'assez peu d'actions sont introduites par les locataires en raison de la non décence du logement. Le plus souvent, les locataires tentent de se faire justice eux-mêmes en interrompant le paiement des loyers. Or, les jugements leur sont rarement favorables, car les tribunaux s'appuient sur une position très ferme de la Cour de cassation, qui n'admet l'exception d'inexécution que dans des hypothèses précises.

L'obligation de paiement du loyer

Le locataire est tenu de payer son loyer aux termes convenus

Le locataire ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus¹ ([Cass. Civ. III : 22.2.94](#)).

Cette position est confirmée par un arrêt de la Cour d'appel de Douai en ces termes : "le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance d'un logement décent pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer, en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le paiement du loyer étant fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance" ([CA Douai : 3.6.04](#)) et par la Cour d'appel de Toulouse qui a jugé que "le locataire qui a joui de l'appartement loué jusqu'à son départ volontaire n'est pas fondé, pour justifier un défaut de paiement des loyers, à invoquer une exception d'inexécution à l'encontre de son bailleur dès lors qu'il ne justifie pas s'être trouvé dans l'impossibilité totale d'occuper les lieux" ([CA Toulouse : 15.11.05](#) / [CA Lyon : 5.12.06](#) / [CA Montpellier : 24.5.07](#)).

L'exception d'inexécution liée au caractère inhabitable des lieux est susceptible d'exonérer le locataire du paiement des loyers

Le juge l'admet lorsque le locataire se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués, du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, ou lorsqu'il qualifie les lieux d'inhabitables.

Pour le juge :

- l'inhabitabilité du logement ne permet pas au locataire d'exercer son droit de jouissance paisible du lieu loué. Ont été jugés inhabitables :
 - un logement "insalubre" en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement ([CA Nîmes : 3.5.01](#) / [CA Montpellier : 14.6.99](#)) ;
 - un appartement dépourvu de chauffage, d'eau chaude et dont le dispositif de ventilation de la cuisine n'est pas conforme à la réglementation applicable ([CA Aix en Provence : 23.10.09](#)) ;
 - une maison déclarée inhabitable selon le rapport d'expertise (habitation très humide et vétuste, installation électrique extrêmement dangereuse, risque d'incendie et d'électrocution, insuffisance de chauffage...) ([CA Lyon : 5.12.06](#)) ;
- l'inhabitabilité du logement vaut absence de délivrance du bien ([CA Versailles : 10.11.10](#)).

Ce principe semble être analysé de manière constante

- "Ayant relevé que l'état des lieux initial, les photographies, le rapport d'expertise et les attestations produits aux débats révélaient que l'immeuble donné en location se trouvait dans un état de délabrement avéré, qu'il était insalubre et impropre à sa destination, le juge de proximité a exactement déduit que la bailleuse, tenue de délivrer un logement décent, n'avait pas respecté cette obligation découlant du contrat et que, ne pouvant prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé ni opposer au locataire une compensation, sa créance n'étant ni certaine ni exigible, Madame X était tenue de restituer le dépôt de garantie" ([Cass. Civ. III : 28.4.09](#)). Le bailleur qui loue un quasi taudis ne peut donc contester devoir restituer le dépôt de garantie au motif que le locataire avait cessé de payer son loyer. Son pourvoi contre le jugement du tribunal de proximité l'ayant condamné à rembourser la caution versée par le locataire est rejeté.
- La locataire ne peut opposer à ses bailleurs l'exception d'inexécution dans la mesure où elle n'établissait pas en quoi les désordres dont elle se plaignait l'aient placée dans une impossibilité totale d'utiliser le bien. Toutefois, en l'espèce un rapport de la DDASS (désormais ARS) avait relevé la non décence du bien. Donc, si l'on veut justifier l'exception d'inexécution, il convient de montrer que la non décence empêche totalement le locataire d'utiliser le bien ([CA Paris : 25.2.10](#)).
- Dans le même sens, le locataire est bien fondé à se prévaloir de l'exception d'inexécution dès lors qu'un rapport d'huissier constate l'insalubrité du logement et le non respect des normes décence ([CA Rouen : 4.9.07](#) ; [CA Fort de France : 26.2.10](#)).

Actualisation juillet 2012

- Les locataires sont bien fondés à invoquer l'exception d'inexécution du fait des manquements du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent, dès lors que leur logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter. Ces manquements existaient dès l'origine du bail, les locataires sont alors dispensés du paiement du loyer sur toute la période précédant la notification de l'arrêté d'insalubrité ([CA Douai : 21.6.12](#)).

Hormis cette dérogation, le bailleur obtient fort logiquement la résiliation du bail pour impayés de loyers

- Suite au défaut de paiement d'une majoration de loyer prévue au contrat en contrepartie de travaux réalisés par le bailleur, un commandement de payer a été déclaré valide, même si le locataire prétendait que les travaux n'avaient pas été réalisés conformément aux règles de l'art, que le logement n'était pas décent (électricité non conforme aux normes) et que le bailleur ne justifiait pas avoir réalisé la procédure prévue par la loi (loi du 6.7.89 : art. 20 / demande préalable de la mise en conformité au bailleur et saisine du juge afin qu'il détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution) ([CA Dijon : 13.2.04](#)).
- L'abstention du locataire à payer les loyers et charges pendant trois ans entraîne la résiliation du bail. Mais, compte tenu du mauvais état du logement et des manquements du bailleur, la Cour a accordé au locataire des dommages et intérêts. En l'espèce, le logement présentait les caractéristiques suivantes : présence d'étais au sous-sol et au rez-de-chaussée, murs gorgés d'humidité, installation sanitaire non conforme aux normes, absence de moyen de ventilation et de chauffage permanents.
- Cette affaire est curieuse, car alors que le logement était frappé d'un arrêté de péril ordinaire, puis d'un arrêté de péril imminent, la suspension du loyer à compter de la notification de l'arrêté de péril ne semble pas avoir été explicitement plaidée ([CA Paris : 14.10.04](#)).
- Le caractère non décent d'un logement, attesté par le bureau d'hygiène sur le fondement du RSD, n'empêche pas la Cour de conclure à l'expulsion pour impayés de loyers car « il n'en résulte pas pour autant que le logement soit inhabitable, seule circonstance susceptible d'exonérer le locataire de son obligation de paiement des loyers » ([CA Paris : 19.6.07](#)).
- La Cour d'appel d'Orléans a considéré, suite à expertise, que si le logement ne répondait pas aux caractéristiques de décence (évacuation déficiente des toilettes, mur extérieur humide, garde-corps d'une hauteur insuffisante, ventilations non conformes, entre autres), ces désordres n'entraînaient pas de privation de jouissance mais un simple inconfort. Le non paiement des loyers conduit donc le juge à résilier le bail ([CA Orléans : 26.5.08](#)).
- Eu égard aux manquements, d'une part, du locataire à son obligation de payer le loyer et les charges aux termes convenus et, d'autre part, du bailleur à son obligation d'entretien normal des lieux, le locataire ayant été privé d'eau chaude et de chauffage du fait d'une chaudière défectueuse, le juge a pu prononcer la résiliation du bail aux torts des deux parties ([CA Toulouse : 5.2.02](#)).

Actualisation juillet 2012

Résiliation du bail pour manquement du locataire à ses obligations d'entretien du lieu loué et à son refus de laisser exécuter les travaux

Bien que présentant une vétusté importante, la maison louée répond aux critères de décence.

Cette vétusté a été aggravée du fait du locataire, d'une part par l'absence totale d'entretien du lieu loué (présence de moisissures sur l'ensemble des joints, absence d'ouverture des fenêtres, émanations olfactives d'odeurs nauséabondes, effondrement d'une partie du plancher de la salle de bain) et d'autre part, du fait de son refus de laisser exécuter les travaux de remise en état déjà commencés par le propriétaire.

La demande du locataire en réparation du préjudice de jouissance subi est refusée dès lors que l'état des lieux lui est essentiellement imputable, et la résiliation du bail est alors prononcée en raison du manquement total du locataire à son obligation d'entretien des lieux loués (CA Versailles : 3.7.12)

Le locataire doit mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux

Actualisation juillet 2012

Le locataire ne peut se contenter d'indiquer qu'il n'a cessé d'attirer l'attention du bailleur sur l'état déplorable du logement, s'il ne produit aucun procès verbal de constat, ni aucun compte rendu de visite d'un service d'hygiène, et ne justifier ni d'avoir porté à connaissance du bailleur les désordres existants ni d'avoir demandé au juge une autorisation de consignation des loyers pour impayés. La Cour d'appel confirme la résiliation du bail ([CA Montpellier : 28.6.12 – n° 11-06808](#)). Dans le même sens, il appartenait au locataire de faire constater l'éventuelle insalubrité des locaux avant la résiliation du bail, ou de solliciter une expertise ([CA Montpellier : 28.6.12](#)).

« Attendu ... que la bailleuse s'obligeait à mettre le logement en conformité avec la législation en vigueur dans les meilleurs délais, le locataire, ..., ne justifiait pas avoir mis cette dernière en demeure de remédier aux désordres qu'il dénonçait, la Cour d'appel, sans inverser la charge de la preuve, a souverainement retenu que le locataire n'établissait pas que la bailleuse avait manqué à l'obligation de délivrance et qu'en conséquence, sa demande d'une réfaction de loyer était mal fondée » ([Cass.civ.III : 08.7.09](#)). Ainsi, le non paiement du loyer par le locataire, même justifié par la non réalisation des travaux que le propriétaire s'était engagé à réaliser, peut entraîner la résiliation du bail, si le locataire ne s'est nullement manifesté auprès du bailleur et n'a pas procédé à une mise en demeure.

Un rapport établi par le service d'hygiène et de santé constate que la toiture est en mauvais état, que la cuisine n'a pas d'aération, que l'humidité est forte et qu'il existe des infiltrations dans le grenier, voire la cave. Il conclut que le logement est très vétuste à la limite de l'insalubrité. Pour autant, le locataire ne pouvait suspendre le paiement des loyers, sans entreprendre aucune démarche pour contraindre le bailleur à réaliser les travaux de mise en conformité (CA Douai, 31.3.11).

La mise en jeu de la clause résolutoire peut être contestée lorsque le défaut de paiement du loyer est motivé par le non respect du logement aux normes décence

Les propriétaires, face à l'impayé de loyer de leur locataire, saisissent le juge des référés pour demander la résiliation du bail sur le fondement de la clause résolutoire.

Le juge des référés ne peut, en principe, ordonner des "mesures" que si trois conditions sont réunies : l'urgence, l'absence de contestation sérieuse et l'existence d'un différend.

Ainsi, lorsque le logement est non décent, les juges retiennent la contestation sérieuse née de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, pour dire qu'il n'y a pas lieu à référé et renvoient au fond.

Contestation sérieuse

De très nombreux jugements de tribunaux d'instance retiennent le motif de la contestation sérieuse sur l'état du logement, visiblement non décent, pour dire qu'il n'y a pas lieu à référé ([TI Montmorency : 25.3.05](#) / TI Paris 19° : 5.1.06 / TI Paris 20° : 13.12.05 / TI Paris 20° : 29.9.04 / TI Paris 18° : 1.7.04 / TI Paris 17° : 9.05.08).

"Lorsque par sa carence dans l'entretien de l'immeuble, le bailleur n'est pas étranger à l'état de délabrement du bien loué, il ne peut invoquer de bonne foi la clause résolutoire insérée dans le bail pour non paiement des loyers" ([CA Montpellier : 13.3.06](#)). Le locataire avait produit un rapport technique et une lettre de la DDASS établissant que le logement ne remplissait pas les conditions de décence exigées et justifiait une procédure d'insalubrité et la Cour a jugé "qu'en l'état du rapport susvisé et des conclusions de la DDASS, il apparaît qu'une contestation sérieuse née de l'inexécution par le bailleur de ses obligations s'oppose à la mise en oeuvre de la clause résolutoire et entraîne l'incompétence du juge des référés pour en constater l'application".

"Les dispositions de la loi de 1989 permettant de constater le jeu de la clause résolutoire ne font pas obstacle aux dispositions de l'article 808 du CPC aux termes duquel le juge des référés peut ordonner en référé toutes mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse". Une contestation sérieuse portant sur l'état rudimentaire du logement dont l'équipement ne répondait pas aux clauses du bail (suppression d'une entrée et du chauffage collectif) existant, la compétence du juge des référés a été écartée ([CA Bordeaux : 20.02.07](#)).

Le constat d'un architecte mandaté par Espace-Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre "établi non contradictoirement ne suffit pas à établir la carence du bailleur dans son obligation de délivrer un logement décent, ...constitue pour le moins un commencement de preuve du caractère sérieux des griefs formulés..." "qu'il s'avère que dans ces conditions l'exigibilité des sommes visées dans le commandement de payer se heurte à des contestations sérieuses..." "qu'ainsi les manquements allégués de part et d'autres relèvent d'un débat de fond".(CA Paris : 5.10.07).

Dans deux décisions rendues par la Cour d'appel, le juge rejette la demande d'acquisition de la clause résolutoire en raison d'une contestation sérieuse sur l'exécution de son obligation de délivrer un logement décent :

Dans la première, bien que le défaut de paiement du loyer soit établi, le propriétaire ne justifiait pas avoir réalisé des travaux de remise en état du logement permettant un usage normal à titre d'habitation suite aux nombreux sinistres successifs (débordements de la cuvette des toilettes, du conduit des eaux usées de l'immeuble ayant inondé l'appartement de déjections) (CA Bordeaux : 20.10.07).

Dans la seconde, le rapport d'expertise mettait en évidence des anomalies, des dommages, des dégradations, sources de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, non imputables à un non respect par les locataires de leurs obligations et affectant entre autres le gros oeuvre, les fermetures extérieures, l'installation électrique et la ventilation.

Le bailleur a été condamné à procéder dans un délai de trois mois aux travaux et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard ([TI Rennes, référés : 16.1.09](#)).

Mauvaise foi du bailleur

Le juge conserve toujours la possibilité de refuser de constater la résiliation du bail en raison de la mauvaise foi du bailleur (CC : art. 1134).

Certains tribunaux retiennent la mauvaise foi du bailleur en raison de la délivrance d'un logement non décent ([TI Rennes : 21.5.10](#)). Le manquement à l'obligation de payer le loyer "n'est pas suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, eu égard à la mauvaise foi du bailleur qui lui-même, au préalable, n'avait pas respecté ses obligations en matière de décence du logement loué" malgré une mise en demeure du locataire de remédier à cette situation. On relève par ailleurs quelques exemples de situations dans lesquelles le bailleur a été reconnu de mauvaise foi pour des raisons autres. Il en a été ainsi lorsque :

- Le bailleur s'est abstenu délibérément de délivrer les quittances correspondant à l'apurement définitif de chaque terme de loyer, occasionnant ainsi directement les retards de paiement de locataires, privés de la possibilité de récupérer des allocations logement ([Cass. civ.III : 17.7.92](#) / [CA Lyon : 2.2.94](#)).
- Le bailleur délivre un commandement dans les conditions suivantes :
 - délivrance au mois de juillet, une telle date rendant impossible l'intervention du fonds d'aide aux impayés dans le délai de deux mois, compte tenu de la période des congés légaux ([CA Nancy : 17.6.96](#) / [CA Lyon : 2.2.94](#)) ;
 - délivrance d'un commandement de payer portant sur des arriérés de loyer résultant du fait même de la bailleuse qui n'avait pas appelé auprès des locataires, mois après mois, le paiement des loyers pour le montant auquel elle pouvait prétendre et alors que ces arriérés concernent pour partie d'entre eux, une période atteinte par la prescription de l'article 2277 du Code civil (CA Paris : 12.2.02) ;
 - délivrance d'un commandement de payer, signifié pendant la période de vacances, pour des sommes très supérieures à celles dues, qui ne dépassaient pas un trimestre de loyer et alors que le preneur était délivrance d'un commandement de payer, signifié pendant la période de vacances, pour des sommes très supérieures à celles dues, qui ne dépassaient pas un trimestre de loyer et alors que le preneur était présent dans les lieux depuis plusieurs décennies, ne peut être considéré comme délivré de bonne foi et doit être déclaré nul (CA Paris : 19.10.00).
 - délivrance d'un commandement de payer à une date où le bailleur avait déjà été mis en demeure de faire des travaux par la Direction du Logement et de l'Habitat ([TI Paris 18° : 29.4.10](#))



Jurisprudence en matière de logement décent (p 2)

Les caractéristiques de la décence d'un logement sont clarifiées

Les caractéristiques permettant de considérer un logement comme décent sont définies par décret (décret du 30.1.02 : JO du 31.1.02). Elles concernent principalement l'état du logement et ses éléments d'équipements.

En cas de litige portant sur le respect de ces exigences, le locataire peut donner mandat d'agir en justice en son nom et pour son compte à une association. Sont susceptibles de bénéficier de ce mandat les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Ces dernières doivent être agréées par le représentant de l'Etat dans le département (loi du 6.7.89 : art. 24-1).

Eléments d'équipements et de confort

Chaque logement doit être équipé de sa propre cuisine aménagée de manière à recevoir un appareil de cuisson, un évier avec une installation d'évacuation des eaux usées, un WC séparé de la cuisine et son propre équipement complet pour la toilette corporelle ([TI Lorient : 20.5.10](#)).

Nature de l'équipement de chauffage

Pour que le logement puisse être qualifié de décent, il doit comporter une installation permettant un chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion (décret du 30.1.02 : art. 3).

- L'existence d'une cheminée dans le salon, d'un convecteur dans la salle d'eau et d'un poêle à bois et charbon dans la cuisine ne permettent pas d'assurer un chauffage normal. Le bailleur devra procéder à une nouvelle installation de chauffage. Dans cette affaire, les preneurs avaient pourtant une parfaite connaissance des lieux loués, dont ils avaient été propriétaires jusqu'à la vente de l'immeuble ancien aux enchères publiques ([CA Nîmes : 29.1.04](#)).
- N'a pas été jugé indécent le logement dont le système de chauffage est constitué d'un poêle à bois, de convecteurs électriques, d'un panneau radiant et d'un radiateur à bain d'huile ([CA Dijon : 5.1.06](#)).

Installation de chauffage non dangereuse

Compte tenu des graves anomalies affectant l'installation d'un chauffage au fuel qui avait fait l'objet d'une mise en demeure du bailleur décrivant « une situation intolérable » avec « risque important d'intoxication au monoxyde de carbone » mettant en danger la vie du locataire et de ses enfants, la Cour d'appel a estimé qu'elles étaient contraires à la décence, les résultats négatifs d'émanation de CO2 n'excluant pas tout risque d'intoxication ([CA Lyon : 6.9.05](#)).

Preuve de l'insuffisance du système de chauffage

Pour apporter la preuve que le logement n'est pas décent en raison de l'insuffisance du système de chauffage, tous les éléments d'équipement de chauffage mentionnés à l'état des lieux doivent être pris en compte.

- Le procès verbal de l'huissier de justice qui ne retient que le poêle à bois pour faire la preuve d'une température insuffisante alors que le logement comporte des convecteurs électriques dans le séjour et dans les chambres ne fait pas la preuve de l'insuffisance du système de chauffage ([CA Dijon : 5.1.06](#)).
- N'a pas été jugée insuffisante une installation de chauffage pour un logement lorsque l'on peut demander le réglage de la chaudière, même collective, et ce, en dépit de l'absence de radiateurs dans la salle d'eau et la cuisine ([CA Bordeaux : 6.4.06](#)).
- Néanmoins, le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs défectueux obligeant le locataire à recourir à un chauffage d'appoint est facteur de non-décence ([CA Paris : 10.3.05](#)), tout comme la présence dans les locaux du deuxième étage d'un seul convecteur électrique pour alimenter la salle de bains, tandis que les autres pièces sont dépourvues de chauffage ([CA Besançon : 22.11.05](#)).

Logement pourvu d'une alimentation en eau courante et potable

Le bailleur a l'obligation d'installer une alimentation en eau potable dans un logement, même lorsqu'il est régi par la loi de 1948 et est classé en catégorie IV (catégorie correspondant aux locaux ne présentant pas les conditions élémentaires d'habitabilité).

En l'espèce, le bien appartenait à une commune et était géré par un organisme HLM. Un bail avait été conclu pour une maison d'habitation en 1983, moyennant un loyer mensuel de 61,80 francs. En 1999, le voisin du locataire avait cessé d'alimenter une citerne qui permettait un approvisionnement en eau, ce qui a conduit le locataire à engager une action judiciaire aux fins d'obtenir le prolongement des canalisations d'eau jusqu'à sa propriété ([Cass. Civ. III : 15.12.04](#)).

Une décision de la Cour d'appel d'Aix en Provence est particulièrement rigoureuse sur le respect de cette exigence et va même au-delà du texte de loi qui prévoit qu'une demande de mise en conformité ne peut entraîner la remise en cause du bail.

Il ressortait d'une analyse effectuée sur un échantillon d'eau en présence d'un huissier que l'eau distribuée dans le logement loué n'était pas conforme au décret du 20.12.00 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine (bactéries et micro-organismes). Un certificat médical avait formellement déconseillé la consommation de cette eau à la locataire alors enceinte, et la DDASS avait mis en demeure le bailleur de raccorder le logement au réseau communal d'eau potable.

Au vu de ces éléments, le juge d'appel a considéré les lieux inhabitables et a jugé fondée la résiliation du bail sans préavis, dispensé le preneur du paiement des loyers à compter de la réclamation adressée au propriétaire et condamné celui-ci à indemniser le locataire

pour le trouble de jouissance subi à compter de cette réclamation ([CA Aix en Provence : 23.10.09](#)).

Une locataire, suspectant une pollution de l'eau du puits artésien alimentant son logement, a fait analyser cette eau par différents laboratoires qui ont tous conclu qu'elle ne répondait pas aux critères de qualité des eaux destinées à l'alimentation.

La locataire, assistance maternelle par ailleurs et ayant perdu son agrément en raison de la pollution de l'eau a obtenu 2500 euros au titre de ses préjudices professionnel, corporel et économique.

« A défaut de preuve contraire, les bailleurs ne pouvaient pas s'exonérer de leur responsabilité liée au défaut de délivrance conforme d'un logement donné en location, étant donné qu'à la date où il statuait, ils n'avaient toujours pas entrepris les travaux de réparation du système d'alimentation en eau potable du logement et ce, malgré la demande de la locataire et de l'arrêt d'insalubrité les prescrivant » ([TI Rennes : 17.11.10](#)).

L'absence d'alimentation en eau potable caractérise l'insalubrité du logement. Une analyse de l'eau pratiquée par la DDASS, a révélé qu'elle constituait un risque pour la santé des personnes. Ce manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent justifie la demande indemnitaire de l'ancienne locataire, à défaut pour le bailleur de démontrer que l'alimentation en eau potable était conforme aux caractéristiques définies par le décret du 30.1.02 ([CA Toulouse : 23.11.10](#)).

Un complément d'information est apporté sur l'alimentation en eau par une réponse ministérielle (Rép. Min. JO AN : 12.4.05) :

- le logement décent doit comporter une alimentation en eau potable (l'eau potable est celle qui peut être destinée à la consommation humaine) ;
- cette notion est différente de la notion d'eau courante qui correspond à une installation d'eau distribuée par un réseau public ou depuis un réservoir, un château d'eau ;
- le logement ne sera considéré comme décent que si l'installation en eau potable assure, à l'intérieur du logement, la distribution avec une pression et un débit suffisant.

Un bailleur peut-il récupérer sur les locataires les frais liés aux produits nécessaires au traitement de l'eau pour la rendre potable ?

Le logement décent doit comprendre des installations permettant une utilisation normale de l'eau potable, l'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes sans refoulement ni odeurs, un réseau électrique suffisant pour permettre l'éclairage de toutes les pièces et le fonctionnement des appareils ménagers.

Par ailleurs, si le décret relatif aux charges récupérables mentionne la possibilité de récupérer les frais liés « aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau », on ne peut, toutefois, faire supporter au locataire les frais visant à rendre le logement décent. Ainsi, il ne semble pas possible de faire supporter à ce dernier le coût des produits nécessaires à la potabilité de l'eau.

De plus, la jurisprudence rappelle le principe selon lequel le bailleur ne peut demander au locataire de payer les travaux de mise en conformité avec les normes décence (Cass. Civ II : 3.2.10). Même s'il ne s'agit pas de travaux de mise en conformité à proprement parler, on peut considérer que l'utilisation de produits visant à rendre l'eau potable est assimilable à de tels travaux.

L'eau potable et l'assainissement sont désormais officiellement reconnus comme constitutifs, ensemble, d'un droit humain fondamental. En effet, après la déclaration solennelle préalablement faite à ce sujet par l'Assemblée Générale des Nations Unies (AG des Nations Unies : résolution du 26.7.10), le Conseil des droits de l'homme s'est, à son tour, prononcé en ce sens, en affirmant que « le droit fondamental à l'eau et l'assainissement découle du droit à un niveau de vie suffisant et qu'il est inextricablement lié au meilleur état de santé physique et mental susceptible d'être atteint, ainsi qu'au droit à la vie et à la dignité » (Conseil des droits de l'homme des Nations Unies : résolution du 24.9.10).

Logement pourvu de sanitaires utilisables

L'accessibilité difficile et dangereuse d'un équipement peut être assimilée à son absence.

La non-décence du logement a été reconnue en raison de l'accès difficile et dangereux du local de douche assimilé à une absence d'équipement sanitaire ([CA Douai : 28.10.04](#)).

Le logement n'est pas décent en cas de suppression de WC communs (TI Paris 10ème référés : 5.4.06)

A été confirmée tant la nécessité de délivrer un logement décent comprenant des toilettes que la suspension du loyer, « seule mesure de nature à assurer une régularisation rapide de la situation » qui prendra fin à l'aménagement des toilettes extérieures ou intérieures au logement, suite à la division et au rachat des locaux ayant rendus inaccessibles les toilettes de l'entresol ([CA Lyon : 21.03.06](#)).

Actualisation juillet 2012

Logement pourvu d'un équipement pour la toilette personnelle

A été jugé non décent et non conforme aux normes de sécurité et de confort, la mise à disposition d'un bac à laver pour l'hygiène courante du locataire. Pour sa défense, le bailleur prétendait « qu'il s'agissait d'une baignoire sabot », ce qui aurait été conforme aux règles de décence ([CA Rouen : 15.12.11](#)).

Installation électrique en bon état et utilisable

Une installation électrique insuffisante, y compris dans les parties communes, peut être un élément de non décence en raison du danger occasionné : « si la distribution électrique a été refaite à neuf dans le logement de Madame F, l'insuffisance de l'installation électrique générale de l'immeuble fait qu'à la moindre surcharge de l'installation dans le logement, le disjoncteur se déclenche et que cette insuffisance peut être à l'origine d'incendie » ([CA Douai : 28.10.04](#)).

L'installation électrique dangereuse et non conforme aux normes est souvent retenue pas les juges comme élément de non décence ([CA Toulouse : 11.04.06](#) et [CA Agen : 20.02.06](#)).

Cependant, le locataire ne peut exiger la mise en conformité de l'installation électrique à des normes arrêtées plusieurs années après la prise à bail que s'il démontre la dangerosité de l'installation ou l'existence de troubles dans la jouissance de ses éléments d'équipement ([CA Paris : 27.2.03](#)).

En outre, une installation électrique défectueuse et la présence de plomb accessible permettent de considérer le logement comme non

décent : « Considérant que l'insuffisance de l'installation électrique relevée par l'expert, comme la présence de revêtements à base de plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire avec dégradations ponctuelles établissent que le propriétaire n'a pas délivré à son locataire un logement décent laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ...ce dont il est résulté pour la locataire un trouble de jouissance incluant son préjudice moral » ([CA Paris : 22.05.07](#)).

N'est pas décent, un logement faisant apparaître un défaut d'installation d'équipement assurant un chauffage normal, un défaut de respect des normes d'isolation, un défaut de conformité de l'installation électrique mettant en danger le locataire avec risque d'électrocution ([CA Angers : 9.10.07](#)).

En présence, notamment, de locaux vétustes et dépourvus de tout confort, d'une installation électrique non conforme et dangereuse, d'absence de toilettes privatives et de salle d'eau, et de fenêtres étanches, le bailleur a été condamné sous astreinte à effectuer des travaux de mise en conformité ainsi qu'à assurer le relogement du preneur pendant la durée des travaux ([CA Paris : 27.01.05](#)).

Sur rapport d'expert, un logement dans lequel tous les équipements sont défectueux, la ventilation et le chauffage insuffisants, les appareils ménagers d'usage difficile, a été déclaré comme non décent voire insalubre ([CA Douai : 5.01.06](#)).

Il y a lieu à condamnation du propriétaire, d'une part, à se conformer à la demande du service communal d'hygiène et de santé d'effectuer des travaux de nature à permettre une ventilation efficace des pièces humides, à vérifier la conformité de l'installation électrique et à réparer les désordres affectant la fosse septique sous peine de manquement à son obligation de délivrer un logement décent et d'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, et d'autre part, à indemniser le locataire pour le préjudice de jouissance qu'il a subi ([CA Toulouse : 15.12.09](#)).

Humidité affectant le bien loué

Se fondant sur le rapport d'expertise de la compagnie d'assurance et le constat du directeur des services techniques de la commune qui concordaient et démontraient que l'humidité était liée à un défaut d'étanchéité et à la vétusté du bien, le juge a considéré que ce désordre rendait le logement insalubre. Il a souligné que le bailleur, condamné à indemniser le locataire à ce titre, ne pouvait s'exonérer de sa responsabilité en faisant valoir un défaut de chauffage et de ventilation imputables au preneur dans la mesure où le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs était défectueux et que le locataire avait dû recourir à un chauffage d'appoint. Il a ainsi affirmé qu'il ne pouvait lui être fait grief de ne pas aérer des lieux non chauffés ([CA Paris : 10.03.05](#)).

Actualisation juillet 2012

En se fondant sur le certificat d'expertise d'une entreprise locale, il résulte que les problèmes d'humidité ne sont pas liés au manque d'aération et à l'obturation des ventilations par le locataire, mais sont liés « à des problèmes d'humidité qui persistent dans presque toutes les pièces du logement... et à une zone de dégradation du béton ». Les problèmes d'humidité sont aussi liés à l'intervention tardive du bailleur pour faire poser une VMC, et au chauffage qui a toujours été défectueux, ce qui a contraint la locataire à acheter un chauffage d'appoint ([CA Rouen, 15.12.11](#)).

Dispositifs de retenue des personnes dans le logement et ses accès dans un état conforme à leur usage

Il s'agit des garde-corps des fenêtres, des escaliers, des balcons...

La responsabilité du bailleur a été retenue du fait du basculement dans le vide du locataire ([CA Aix en Provence : 7.5.02](#)). En l'espèce, la fenêtre ne disposait que d'une allège d'une hauteur et d'une épaisseur inférieure à 50 cm alors que le CCH dispose que si une fenêtre située en étage a une allège de moins de 0,90 m de haut, il faut équiper la fenêtre d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

La responsabilité du bailleur fut également retenue dès lors qu'il avait été établi que la prorogation de l'incendie au niveau des étages occupés par le locataire avait été facilitée par les garde corps des balcons en raison de leur composition en matériaux combustibles ([CA Poitiers : 18.5.04](#)).

Actualisation juillet 2012

La présence de garde-corps dessoudés vaut absence de garde-corps sur le balcon et rend non décent le logement (décret du 31.1.02 : art. 1 et 2 al. 2) ([Cass Civ. III : 14.2.12](#)).

¹ Aucune compensation n'est possible entre une créance éventuelle de travaux et une dette de loyers, sauf autorisation du bailleur ou du juge (la compensation suppose deux dettes de même nature ; or la dette de travaux n'est ni certaine, ni liquide).



Jurisprudence en matière de logement décent (p 3)

Eclairage naturel et ouverture permettant un renouvellement adapté de l'air

Un bailleur loue, pour 488 euros mensuels, un studio situé au sous-sol de sa maison et muni d'un vasistas donnant sur le garage de la maison. Le juge considère « qu'il ressort tant des constatations faites par l'agent de contrôle de la CAF des Yvelines que des photos produites » que le logement ne bénéficie pas d'un éclairage naturel ni d'une ouverture permettant un renouvellement adapté de l'air. Il est condamné à réparer le trouble subi par le preneur par l'allocation de 900 euros de dommages et intérêts pour 5 mois de location ([CA Versailles : 30.11.10](#)).

Actualisation juillet 2012

L'absence de mise à disposition d'un branchement de gaz conforme aux normes de sécurité lors de l'entrée dans les lieux est sanctionnée au regard des caractéristiques du logement décent (décret du 31.1.02 : art. 2 al. 4). Il ne revient pas au locataire de remplacer le tuyau d'alimentation de la bouteille de gaz périmé depuis neuf ans avant son entrée dans les lieux. Ce remplacement ne relève pas des réparations locatives, mais bien des obligations du propriétaire bailleur ([Cass Civ. III : 14.2.12](#)).

Hauteur sous plafond des combles

Un arrêté préfectoral met en demeure des propriétaires de faire cesser l'occupation aux fins d'habitation d'un logement situé sous la charpente d'un immeuble, la majeure partie des pièces du local litigieux étant d'une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 m. Le bailleur fait valoir que le volume habitable est conforme à celui exigé pour qu'un logement puisse être considéré comme décent et son argument est reçu par la Cour administrative d'appel ([CAA de Versailles : 29.12.09](#)).

Le Conseil d'Etat censure ce raisonnement : « cette hauteur n'étant pas suffisante au regard notamment des prescriptions du règlement sanitaire départemental qui retiennent une hauteur de minimale de 2,20 m, les locaux constituent des combles au sens de l'article L.1336-3 du code de la santé publique ».

Il ajoute que ne peut faire échec à cette qualification la circonstance que le volume habitable soit conforme aux exigences de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ([CE : 4.3.11](#)).

En conclusion, un même local pourrait être qualifié de décent au sens du décret de 2002 et d'impropre à l'habitation au sens du code de la santé.

Un toilettage du décret décence semble s'imposer pour supprimer ou modifier la définition du volume considéré comme suffisant dès lors qu'il est au moins égal à 20 m³ sans exigence aucune de la hauteur sous plafond (faible comme en l'espèce ou très importante dans d'autres circonstances).

Pour mémoire : « les caves, sous sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux » (CSP : L.1331-22).

Une nouvelle décision vient d'être rendue sur le même fondement

Un arrêté met en demeure de faire cesser, dans un délai d'un mois, l'occupation aux fins d'habitation du local impropre à l'habitation. Il ressort des pièces du dossier que le logement loué a une superficie de 30 m² et ne dispose d'une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 m que sur 6,90 m² de sa superficie.

Le tribunal administratif annule l'arrêté retenant que le logement est décent puisque pourvu d'ouvertures et d'éléments de confort et prenant également en compte le fait que le propriétaire a réalisé des travaux de surélévation du toit de l'immeuble en cause après la prise de l'arrêté.

La Cour administrative d'appel annule ce jugement considérant « que, tout local situé dans l'espace compris sous la charpente d'un immeuble, pourvu ou non d'un faux plafond, qui ne possède pas une hauteur suffisante et n'est pas convenablement aménagé pour l'habitation, constitue un comble au sens des dispositions de l'article L.1331-22 du CSP ». Elle ajoute que la circonstance que le logement soit pourvu d'ouvertures et d'éléments de confort est sans incidence sur sa qualification et que les travaux de surélévation du toit postérieurs à l'arrêté est sans incidence sur la légalité de ce dernier ([CAA Versailles : 29.3.11](#)).

Présence de nuisibles dans le logement

Il faut rapporter la preuve de leur présence en nombre dans le logement.

Les factures de l'achat de nombreuses tapettes et « le constat de l'huissier qui au bout de deux soirées d'attente n'a assisté qu'à la circulation d'une unique souris » ne peuvent suffire à faire la preuve de l'existence d'une importante colonie d'autant « qu'il n'est pas attesté que la présence de rongeurs dans l'appartement loué par les époux X ait excédé celle, courante et occasionnelle dans les vieux immeubles de la capitale, susceptible d'être anéantie par la présence d'un chat, fut-il d'emprunt »... ([CA Paris : 27.10.05](#)).

Lorsque la preuve de la présence des rongeurs est rapportée, le juge considère le logement comme inhabitable et sanctionne le bailleur qui a manqué à son obligation de délivrance par la résiliation du contrat à ses torts ([CA Colmar : 27.6.05](#)) : le fait que l'état des lieux d'entrée mentionne un bon état général de la maison est inopérant, au regard des attestations précises et concordantes et du constat d'huissier. Le départ du locataire quelques jours après avoir emménagé et le non respect du préavis sont justifiés. Le bailleur ne peut demander le paiement du loyer et ce dernier doit rembourser au preneur les frais engagés pour le déménagement et l'installation dans les lieux.

Un logement infesté de cafards ne peut être décent et permettre la jouissance paisible du logement par ses locataires. Le bailleur doit être condamné à verser à ceux-ci des dommages et intérêts pour l'insuffisance de traitement de la présence de blattes dont il était

parfaitement informé ([CA Colmar : 8.1.07](#)).

Présence de produits toxiques dans l'air

Un logement avait été rénové avant la conclusion du bail et l'entrepreneur avait utilisé des produits toxiques. Or, 3 mois après l'entrée dans les lieux des locataires, il a été relevé la présence excessive de pentaméthylheptane (à un taux de 30 à 1 700 fois supérieur aux taux admissibles), organique volatile qui s'absorbe par inhalation. Le juge en a conclu que le logement était impropre à l'habitation, a prononcé la résolution du bail aux torts exclusifs du bailleur et a condamné celui-ci au remboursement des loyers perçus ainsi qu'au versement de dommages et intérêts au titre du préjudice financier et moral de la locataire enceinte ([CA Paris : 8.10.09](#)).

Origine des désordres

Les locataires ne doivent pas être à l'origine des désordres.

Si le logement présente les inconvénients d'un immeuble ancien et mal isolé, dépourvu de ventilation mécanique contrôlée, les locataires qui avaient systématiquement obturé les dispositifs d'aération existants et n'avaient ni aéré ni chauffé de manière régulière le logement avaient favorisé ainsi des phénomènes de confinement et d'humidité. Ayant failli à leurs obligations locatives et ayant contribué pour partie à leur préjudice, ils doivent être déboutés de leur demande tendant à voir prononcée la résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur et condamnés à indemniser le propriétaire au titre des charges locatives, le logement ayant été rendu dans un état de saleté avancé tandis que l'état d'entrée dans les lieux révélait un bon état d'entretien ([CA Rouen : 21.2.06](#)).

Des preneurs ont été déboutés de leur demande en indemnisation pour manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent en raison de l'état déplorable du logement, constaté par la DASS lors de la restitution, résultant, pour partie, de la vétusté mais surtout du manque flagrant d'entretien par ceux-ci et de l'absence totale de réparations locatives ([CA Amiens : 9.10.07](#)).

Application des normes de la décence selon la configuration des lieux

Décence d'un logement constitué d'une seule pièce

Actualisation juillet 2012

Précision sur la définition d'un logement composé d'une seule pièce

Pour qu'un logement loué à usage d'habitation principale soit décent, il doit être équipé d'une installation sanitaire intérieure comprenant un WC. Pour les logements d'une seule pièce, les dispositions du décret décence sont plus souples, car il est admis que les WC soient extérieurs au logement à condition d'être situés dans le même bâtiment et facilement accessibles (décret du 31.1.02 : art. 3 al. 5). Cette décision précise la définition d'un logement composé d'une seule pièce. Dès lors qu'il existe un mur séparatif dans les lieux, le logement n'est pas composé d'une seule pièce. L'existence de ce mur nécessite alors l'installation d'un WC intérieur pour que le logement loué soit décent ([Cass. Civ III : 21.3.12](#)).

Le bailleur a manqué à ses obligations de délivrer un logement décent et d'entretenir le logement pour son habitation dans une affaire où la location portait sur une chambre avec les sanitaires dans les communs. Deux constats d'huissier et un rapport d'inspection des services sanitaires relevaient que la surface de la chambre était de 8,71m², soit une surface inférieure au minimum de 9m² exigée par la réglementation sanitaire départementale, que la ventilation était insuffisante et le logement fortement dégradé de même que les sanitaires (moisissures) ([CA Versailles : 13.10.09](#)).

Le propriétaire a manqué à son obligation de délivrer un logement dans une espèce où les deux chambres louées, d'une superficie de 13 m² et de 9 m² en loi Carrez, étaient dépourvues de point d'eau, avaient une installation électrique non conforme et dont les toilettes communes à l'étage étaient dégradées. Pour prononcer une réduction de loyer, le juge a pris en compte le fait que depuis 2006 l'ascenseur était hors d'usage alors que le logement, au 6ème étage était loué par un homme âgé de 64 ans ayant des problèmes de santé ([CA Paris : 15.1.09](#)).

Non décence des logements insalubres ou dangereux

Le décret du 30 janvier 2002 fixant les caractéristiques de la décence précise que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent. Et, avant même que de telles mesures soient prises par les autorités administratives, les tribunaux peuvent constater la non-décence des logements et condamner le bailleur à l'exécution des travaux ou / et au paiement de dommages et intérêts. Le juge doit transmettre aux représentants de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le bien loué ne satisfait pas aux normes légales (loi du 25.3.09 : art.87).

« L'arrêté d'interdiction d'habiter pour insalubrité justifie à lui seul la demande des locataires de dommages et intérêt pour trouble de jouissance » ([CA Colmar : 14.12.05](#)).

Application des normes de décence à certains statuts locatifs particuliers

Locations en "hôtel meublé" ou locations de meublé

La loi prévoit explicitement que les locations meublées en résidence principale doivent répondre aux caractéristiques de la décence (Loi du 6.7.89 - art. 2 et 6), mais la question de l'application de ces prescriptions au cas des locations en hôtel meublé est délicate.

Les caractéristiques de la location meublée selon le juge

La qualification de location meublée a été écartée compte tenu du fait que la « liste ne visait que des éléments d'équipement accessoires (chaises, tables, matelas) sans faire référence à des éléments d'équipements essentiels tels que le réfrigérateur, des plaques chauffantes ou une gazinière permettant aux locataires d'avoir une jouissance normale des locaux » ([Cass. civ.III : 9.2.05](#)).

En l'absence des éléments essentiels à la vie domestique tels que des appareils et ustensiles de cuisine, la location ne peut être qualifiée de meublé ([CA Paris : 19.6.08](#)), ce régime, aux termes mêmes de la formule, impliquant l'existence de meubles de nature et quantité suffisantes dont les « éléments essentiels permettant d'assurer le couchage, le rangement et la prise de repas », pour assurer la jouissance normale des lieux ([CA Paris : 29.1.09](#)).

Application des normes de décence aux hôtels meublés ...

Si, a priori, un hôtel, même qualifié de meublé, n'est pas un immeuble de logements mais un établissement commercial dont les

occupants sont d'abord des clients, il n'est pas tenu de se soumettre aux normes de décence.

Cependant, dès lors que cette chambre d'hôtel meublée constitue la résidence principale de l'occupant, les normes de décence sont applicables. Les occupants bénéficient donc du régime de protection des logements meublés (CCH : art. L.632-3 et suivants) et doivent disposer de chambres répondant aux normes de décence.

L'hôtelier doit également respecter les normes minimales prévues au règlement sanitaire départemental ainsi que des règles de sécurité.

Cette analyse est confirmée par les juges du fond. Les caractéristiques de la décence s'appliquent aux chambres d'hôtels meublés dès lors que les occupants y résident bien à titre principal (TI Paris 20ème : 29.02.08, confirmé par [CA Paris : 17.09.08](#)).

...Avec certains assouplissements techniques

« S'agissant d'une chambre meublée, le décret du 30 janvier 2002 n'exige pas que le logement soit équipé d'une kitchenette, d'un WC intérieur et d'une douche. Le logement doit être considéré comme décent dès lors qu'il existe un WC extérieur situé dans le couloir, donc facilement accessible, un lavabo et un coin permettant l'installation d'un réchaud » ([CA Paris : 15.3.07](#)).

Concernant les sanitaires, cette décision est conforme au décret puisque celui-ci indique que « l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ».

Concernant le coin cuisine, la Cour d'appel retient une interprétation souple du décret puisqu'elle considère « qu'un coin permettant l'installation d'un réchaud » suffit à remplir les normes de conformité alors que le texte réglementaire prévoit que « le coin cuisine doit être aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et munie d'une évacuation des eaux usées ».

L'absence d'appareil de cuisson peut contribuer à qualifier la chambre meublée de non décente ([TI Lorient : 20.5.10](#)).



Jurisprudence en matière de logement décent (p 4)

Décence d'un logement compris dans un bail commercial

Une société donne à bail commercial des locaux comprenant des pièces à usage commercial, des cuisines, WC et chambres. Le locataire a son logement principal dans une partie des lieux loués.

L'obligation du bailleur de délivrer un logement décent s'applique lorsque le contrat de location porte à la fois sur des locaux commerciaux et sur des locaux à usage d'habitation principal ([Cass. Civ.III : 14.10.09](#)).

Le bailleur d'un local à usage mixte d'habitation et de commerce n'a pas respecté son obligation de délivrance d'un logement décent au sens de l'article 1719, alinéa 1er, du code civil dès lors que le logement ne satisfait plus, en raison de sa vétusté, aux normes minimales de confort et d'habitabilité. « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent » ([Cass. Civ III : 4.5.10](#)).

Cet arrêt n'est pas sans incidence : alors que l'article 1719 alinéa 1er ajouté par la loi SRU était considéré jusqu'alors comme étant supplétif de volonté, la Cour de cassation affirme qu'il est d'ordre public. Ainsi, dès lors qu'un logement est donné en location à titre d'habitation principale à l'occasion d'un bail commercial, il doit être décent.

Actualisation janvier 2012

Décence d'un logement compris dans un bail rural

Pour la première fois, une décision de Cour d'appel statue sur la non décence d'un logement à usage d'habitation inclus dans un bail rural.

Les juges rappellent que les règles de décence du logement sont d'ordre public (Code civil : art. 1719). L'obligation de délivrer un logement décent concerne donc les locaux visés à cet article dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du locataire.

En l'espèce, le bailleur ne peut s'exonérer de ses obligations au motif que l'immeuble a été pris « en l'état » et que son locataire aurait accepté de réaliser certains travaux pour solutionner le problème.

Le locataire peut ainsi solliciter des dommages et intérêts pour le préjudice subi, car l'état du logement était de nature à déclencher une procédure d'insalubrité avec interdiction d'habiter » selon l'ARS. Cependant, n'ayant engagé aucune action préalable, il ne peut pas solliciter la restitution des loyers ([CA Riom : 15.12.11](#)).

Reconnaissance de la non décence et conséquences directes

Une prise en considération des préjudices subis par les locataires

Les pouvoirs du juge

Le juge, lorsqu'il est saisi par le preneur ou le bailleur, a le pouvoir de déterminer la nature des travaux à réaliser et fixer le délai de leur exécution, réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement avec ou sans consignation et suspendre la durée du bail jusqu'à exécution des travaux (loi du 6.7.89 :art.20-1 / TI Paris 11°:22.6.10). Il peut aussi allouer des dommages et intérêts au locataire afin d'indemniser son trouble de jouissance.

L'obligation de délivrance d'un logement décent doit être remplie dès la mise à disposition du logement mais également tout au long du bail. Ainsi, le locataire est en droit de demander une indemnisation lorsque les locaux loués ne satisfont pas aux critères de la décence définis par la loi et les textes réglementaires (CA Nîmes : 21.10.10).

Indemnisation du trouble de jouissance

Le seul fait d'avoir vécu dans un local ne répondant pas aux normes sanitaires en vigueur et anormalement humide est constitutif d'un préjudice ([CA Bordeaux : 26.10.09](#)).

« Il y a en effet préjudice, même si on appartient à un milieu social défavorisé avec un certain nombre de difficultés, à vivre dans un logement où il existe un risque permanent d'incendie en raison d'une installation électrique déficiente » ([TI Lorient : 20.5.10](#)).

En effet, le préjudice, avéré, résultant du manquement du bailleur à ses obligations s'analyse comme la conséquence d'un trouble de jouissance qui ne peut être réparé que par des dommages-intérêts au profit du locataire. Le juge refuse que celui-ci "s'indemnisse" lui-même en se dispensant de payer des loyers ([CA Versailles : 10.11.10](#)).

Dès lors qu'est constaté un manquement imputable au bailleur de délivrer un logement décent, le locataire ayant vécu dans un logement présentant de nombreux désordres (installation de chauffage anormale et dangereuse, dispositif d'évacuation des eaux aberrant, absence de ventilation de pièces humides, des installations d'assainissement déficientes et le tout générateur d'une insalubrité importante et manifeste) et ceux pendant plusieurs années, ce bailleur doit réparer le trouble de jouissance occasionné au preneur en lui versant des dommages et intérêts ([CA Riom : 17.12.09](#)).

Actualisation juillet 2012

Manque à son obligation de délivrance d'un logement décent, le bailleur qui n'entreprend les travaux les plus urgents que tardivement, alors que les locataires vivent depuis plusieurs années dans un appartement dépourvu de chauffage efficace, comportant de nombreux ruissellements et infiltrations et affecté par des moisissures et une humidité importante. Le préjudice de jouissance subi par les preneurs,

aggravé par leur état de santé fragile, est évalué à 15000 euros (CA Aix-en-Provence, 21.1.11).

Ainsi, de très nombreux juges - de première instance et d'appel - admettent de plus en plus l'indemnisation du trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué :

- [CA Paris 10.3.05](#) : 8 500 €
- [CA Paris : 9.6.05](#) : 2 000 €
- Ord. Référé TI Nîmes : 9.2.04
- [CA Lyon : 6.9.05](#) : 2 000 €
- [CA Riom : 17.12.09](#) : 2 500 €
- [CA Fort de France : 26.02.10](#) : 2 000 €
- [CA Bordeaux : 26.10.09](#) : 1 000 €
- [CA Paris : 25.02.10](#) : 6 500 €
- [CA Toulouse : 15.12.09](#) : 1 000 €
- [CA Versailles : 13.10.09](#) : 5 400 €
- [CA Paris : 8.10.09](#) : 2 500 €
- CA Aix en Provence : 15.4.11 : 9 500 €
- CA Chambéry : 20.10.11 : 2000 €

Trouble de jouissance et dette locative

Alors que le bail du preneur a été résilié pour non paiement des loyers et celui-ci condamné à régler une indemnité d'occupation, la cour a néanmoins considéré qu'il était bien fondé à demander réparation du trouble de jouissance subi en raison des désordres affectant le logement loué. Ce dernier avait été qualifié de "non décent et insalubre" par l'expert judiciaire, tant au regard de la sécurité physique et de la santé du locataire que des éléments d'équipement et de confort ([CA Douai : 5.1.06](#)).

Parfois, les juges prononcent la résiliation du bail en raison de la dette locative mais n'allouent pas de dommages et intérêts au bénéfice du locataire ([CA Montpellier : 4.3.03](#) / [CA Paris : 13.5.04](#)).

Actualisation décembre 2012

Demande de compensation en appel

Un locataire peut demander en appel, alors qu'il n'en avait pas fait la demande en jugement de première instance, des dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il a subi du fait du caractère non décent de son logement et ce pour obtenir une compensation avec la dette de loyers et de charges impayés dont il est débiteur. Les parties peuvent opposer des prétentions nouvelles pour opposer compensation en appel (Code de procédure civile : 564) ([CA Bordeaux : 11.9.12](#)).

Rigueur des juges dans l'appréciation du trouble de jouissance

Par ailleurs, les juges peuvent se montrer rigoureux dans l'appréciation de la démonstration du trouble de jouissance :

- un rapport d'expertise judiciaire relève des désordres affectant l'immeuble loué (défaut d'étanchéité à l'air des menuiseries extérieures, aération insuffisante de la salle de bain, ballon d'eau chaude situé près de la baignoire, plancher à renforcer, non-conformité de l'installation extérieure des eaux ménagères, plaques de plâtre fixées au mur insuffisamment rigides). Toutefois, le juge estime que le locataire ne démontre, ni ne soutient pas en quoi ces désordres ont pu le priver de la jouissance des lieux pendant tout ou partie du bail. Dès lors le trouble de jouissance ne pouvant résulter de la seule nécessité d'exécuter les travaux, il n'est pas fondé à réclamer l'indemnisation d'un trouble de jouissance non démontré ([CA Douai : 4.11.10](#)) ;
- à supposer les désordres allégués établis, une demande d'indemnisation pour trouble de jouissance serait rejetée faute pour le preneur d'avoir adressé à son bailleur une mise en demeure de remédier à cet état ([CA Douai : 28.10.10](#)) ;
- suite à un arrêté d'insalubrité en février 2000 suivi d'un arrêté de péril en janvier 2005, l'obligation de payer le loyer a été suspendu. Cela a des conséquences sur l'indemnisation du trouble de jouissance : l'insalubrité ainsi caractérisée des lieux, peu importe à cet égard la date d'applicabilité du décret du 30.1.02 relatif aux conditions de décence des logements, justifie que soient alloués aux locataires des dommages-intérêts en réparation de leur trouble de jouissance. Toutefois, il convient de tenir compte, dans l'indemnisation, de la dispense du paiement des loyers de mars 2000 à février 2005 qui les indemnise pleinement de ce préjudice durant cette période. L'indemnisation a été limitée à la période antérieure à la prise de l'arrêté d'insalubrité. Ils ont ainsi obtenu 3000 euros ([CA Paris : 23.11.10](#)) ; l'état des lieux contradictoire indique qu'il « manque un convecteur dans la salle de douche » et « un convecteur chambre d'angle insuffisant ». La Cour d'appel affirme que si c'est à bon droit que le premier juge a estimé que l'absence de radiateur dans une salle d'eau de 1,50 m², tandis que l'appartement comporte une salle de bains normalement équipée, ne caractérise pas un logement non décent, l'insuffisance du chauffage dans une chambre est constitutive d'un trouble de jouissance. Considérant que ce trouble de jouissance est limité à une pièce, dans un appartement qui en compte 5, et que le préjudice n'a été subi qu'en période de chauffe, soit d'octobre à avril, le préjudice est évalué à 300 € par mois (CA Paris : 15.2.11) ;
- malgré les réclamations des locataires ainsi que des lettres recommandées émanant des services de la Prévention et de la Sécurité, un bailleur attend de se voir délivrer une assignation devant le tribunal pour faire établir des devis. Dès lors, le juge constate un « manque évident et persistant de diligence » de sa part. Le juge le condamne à verser 4600€ de dommages et intérêts au locataire qui a subi un trouble de jouissance consistant dans le fait d'habiter dans un logement affecté de désordres pouvant présenter un danger pour la santé et la sécurité des occupants (CA Paris : 1.2.11) ;
- il ressort, des rapports du service communal d'hygiène et de sécurité (SCHS) ainsi que des courriers échangés entre les parties et ce service, que les lieux loués étaient détériorés par une importante humidité, des moisissures dans différentes pièces ainsi que des traces d'infiltrations d'eaux pluviales dans la salle de séjour en provenance de la toiture. Ainsi le logement est insalubre. Or, en dépit d'une mise en demeure adressée par le SCHS lui rappelant les travaux à faire réaliser, constatant que la sécurité des occupants était en jeu et menaçant de prendre un arrêté de péril, le propriétaire n'a effectué aucun travaux. Un procès verbal de carence relevant la subsistance d'un risque d'effondrement dans la pièce principale est établie par le service de prévention des risques urbain ; le SCHS constate aussi la persistance des infiltrations d'eaux pluviales, de l'humidité et des moisissures. Le juge condamne

en conséquence ce « préjudice de jouissance certain » en allouant au locataire la somme de 9 500 euros, « somme calculée en référence à la moitié du loyer fixé contractuellement sur une période de 33 mois » (CA Aix en Provence : 15.4.11).

Absence d'indemnisation du trouble de jouissance si les désordres sont en partie imputable au locataire

La demande de la locataire en dommages-intérêts pour trouble de jouissance n'a pu être reçue positivement, du fait qu'elle ait abandonné l'entretien courant du logement. L'état de saleté avancée du bien a empêché le commencement des travaux de mise en conformité avant que la locataire ne vide et ne nettoie la maison ([CA Rouen : 4.9.07](#)).

Indemnisation pour dol

Le locataire peut demander des dommages-intérêts en réparation du préjudice causé par le dol ayant précédé la conclusion du bail. Au vu des constatations faites par les services d'hygiène de la commune, la cour a considéré que le preneur démontrait que les bailleurs connaissaient parfaitement les vices affectant les lieux loués et que ceux-ci ne justifiaient pas en avoir informé le locataire au moment de la location. Le caractère dolosif étant ainsi suffisamment établi, le locataire a obtenu 2000 euros au titre de l'indemnisation ([CA Aix-en-Provence : 6.9.07](#)).

Indemnisation des dommages affectant la santé

Les dommages affectant l'état de santé d'un locataire peuvent également donner lieu à une indemnisation.

Si l'humidité du logement n'est pas à l'origine de l'asthme de la fille de la locataire, ce désordre constitue une circonstance aggravante pour son état de santé. En conséquence, la Cour d'appel aurait dû répondre favorablement à la demande en indemnisation de la locataire. Un logement décent ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé ([Cass. civ : 19.1.05](#)). Il en a été jugé de même par la Cour d'appel de Paris dans l'affaire des produits toxiques ([CA Paris : 8.10.09](#)) ou par la Cour d'appel d'Aix en Provence en raison d'une eau non potable ([CA Aix en Provence : 23.10.09](#)).

Il est établi que les pathologies respiratoires sérieuses (allergies, asthme) des locataires sont liées, au moins en partie, aux mauvaises conditions de logement trop humide. En réparation de ce trouble, le bailleur a été condamné à payer 4000 euros à titre de dommages et intérêts ([CA Paris : 15.3.12](#)).

Actualisation décembre 2012

Indemnisation des dommages en raison de charges énergétiques trop importantes

Plusieurs décisions condamnent le bailleur à verser à son locataire des dommages-intérêts en raison de la surconsommation énergétique du logement loué et des charges importantes qui en découlent :

- La Cour d'appel de Lyon, face à l'insuffisance d'isolation du logement et à l'inadaptation des moyens de chauffage alloue 800 euros de dommages-intérêts au locataire en dédommagement de la surconsommation d'électricité et de la forte humidité dans le logement ([CA Lyon : 19.10.10](#)).
- La somme de 1 000 euros au titre des dommages-intérêts est retenue, en raison du préjudice subi lié à la surconsommation d'énergie électrique et de bois de chauffage, à la diminution du confort du logement, aux pertes de temps et tracas divers ([CA Toulouse : 18.4.06, n° 05/03059](#)).
- Les désordres affectant le logement (condensation importante, peinture écaillée, fissures) liés à une absence de ventilation, une mauvaise isolation thermique et à un chauffage inadapté permettent au locataire d'être indemnisé pour le trouble de jouissance. Le bailleur doit verser 9000 euros au locataire à titre de dommages et intérêts car ces désordres ont aggravé les problèmes respiratoires de l'enfant ([CA Paris : 9.2.12](#)).



Jurisprudence en matière de logement décent (p 5)

Point de départ de l'indemnisation

L'indemnisation est accordée depuis la première pièce justificative attestant de l'état insalubre.

Des dommages et intérêts, équivalents à la valeur du loyer, ont été accordés pour la période courant du premier constat de l'insalubrité jusqu'à la date de l'arrêté d'insalubrité, donc pendant toute la période durant laquelle le paiement du loyer n'est pas suspendu du fait de l'autorité administrative ([TI Alès : 25.3.04](#)).

L'indemnisation a pu être accordée depuis le constat des services d'hygiène : dans un logement locatif, des désordres liés à un problème d'étanchéité se sont aggravés de 1999 à 2001 en raison du défaut d'exécution des travaux à la charge du bailleur. Un rapport des services d'hygiène de la ville est établi à la demande du locataire et constate la présence d'une humidité importante dans les lieux fin 2001. Le locataire, las de l'inertie du propriétaire quitte le logement en avril 2002. Devant le tribunal d'instance, sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi est rejetée, mais la Cour d'appel infirme cette décision et accorde au locataire une indemnisation pour la période courant du constat du service d'hygiène jusqu'à son départ des lieux (soit 2 000 €) ([CA Paris : 9.06.05](#)).

Réévaluation du loyer

Lors d'un renouvellement du bail, le loyer ne peut donner lieu à réévaluation que pour autant qu'il soit sous-estimé. En l'espèce, il résultait de l'absence de chauffage et d'eau chaude, de l'état du gros oeuvre et de l'humidité des lieux que le logement n'était pas décent et que le loyer n'était pas manifestement sous-évalué ([CA Paris : 27.2.03](#)).

Ou réduction du loyer

- Le locataire est, en revanche fondé à demander une réduction du loyer lorsqu'il "fait pertinemment valoir que le logement litigieux ne comprenant ni WC, ni baignoire, ni douche, était dépourvu en conséquence d'une installation sanitaire conforme aux dispositions de l'article 3 du décret, et dont la surface habitable est inférieure à celle visée à l'article 4 du même décret. Le locataire est en conséquence fondé en sa demande tendant à la réduction du loyer, à défaut de mise en conformité du local loué, étant ici observé qu'il résulte des termes de la loi de 1989 (art. 41-1) que la réduction du loyer est autorisée en pareille occurrence, et est applicable aux contrats en cours" ([CA Paris : 5.4.05](#)).
- Il peut également solliciter une réduction du loyer lorsque le logement a été jugé quasi impropre à l'habitation ([TI Montmorency : 8.4.04](#) / [TI Marseille : 21.10.05](#) / [TI Lorient : 20.5.10](#)).
- Parfois, le juge procède à une réduction du loyer lorsqu'il constate que le locataire, âgé et en mauvais état de santé, occupe un logement non décent, situé au 6ème étage et dont l'ascenseur est hors d'usage depuis quelques années ([CA Paris : 15.1.09](#)).
- Le preneur ne peut solliciter une réduction du loyer lorsque le juge, saisi sur le fondement de l'article 20-1 de la loi de 1989, a déjà ordonné son relogement provisoire pendant 5 semaines et la suspension des loyers pendant le relogement ([CA Versailles : 10.11.09](#)).
- Toutes les pièces produites (constat d'huissier, lettre des services d'hygiène de la ville) font apparaître la présence de salpêtre et de moisissures dans tout l'appartement, témoignant d'une forte humidité, de l'insuffisance de l'isolation du logement et de l'inadaptation des moyens de chauffage. Dès lors, le bailleur a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent et doit être tenu d'indemniser le preneur du préjudice subi. En outre des 800 euros de dommages-intérêts qui lui sont alloués au titre de la surconsommation d'électricité, le juge réduit son loyer à hauteur de 15% et le dispense du paiement des loyers afférents au délai de préavis ([CA Lyon : 19.10.10](#)).

Suspension du loyer

La suspension du loyer a été obtenue quand il a été établi que l'immeuble était, faute d'entretien, sale, envahi de cafards ou autres insectes, dégradé et malodorant, ainsi que contraire aux exigences d'hygiène imposées par la notion de logement décent au sens de la loi de 1989 ([CA Paris : 20.12.2007](#)).

Le juge peut suspendre le loyer jusqu'à la réalisation complète des travaux de mise aux normes de décence ([TI Paris18° : 15.04.2010](#)).

Relogement ?

Seuls les travaux de mise en conformité peuvent être exigés du propriétaire d'un logement non décent "aucune disposition de la loi n'oblige le bailleur à fournir au locataire un autre logement" ([CA Besançon : 16.12.03](#) / [CA Angers : 28.2.06](#)).

Les locataires sont tenus de subir les travaux urgents et les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (loi du 6.7.89 : art.7, e). Les travaux ayant pour objet de remédier à l'humidité et aux infiltrations présentes dans la cuisine relèvent de cette dernière catégorie de travaux et les bailleurs ne sont tenus à aucune obligation de relogement des preneurs pendant la durée de ces travaux. Seule une réduction de loyer peut être demandée par les locataires lorsque les travaux dépassent 40 jours ou la résiliation du bail si les locaux ne sont plus habitables.

En l'espèce, les preneurs, demandant à être relogés pour le temps de l'exécution des travaux, et n'obtenant pas de réponse favorable du bailleur, avaient refusé l'accès à leur logement aux entreprises. Le juge a considéré que les bailleurs avaient rempli leur obligation de délivrance d'un logement décent à compter de la date prévue pour l'intervention de l'entreprise puisqu'ils avaient manifesté, de ce fait, leur volonté de faire réaliser les travaux nécessaires ([TI Saint Malo : 12.8.10](#)).

Le juge accorde parfois le relogement durant la durée des travaux des occupants. Dans cette décision, le preneur ne peut solliciter une

réduction du loyer lorsque le juge, saisi sur le fondement de l'article 20-1 de la loi de 1989, a déjà ordonné son relogement provisoire pendant 5 semaines et la suspension des loyers pendant le relogement ([CA Versailles : 10.11.09](#)).

Cependant, alors que l'inhabitabilité de l'hôtel était manifeste, le juge des référés a, sur le fondement des articles L521-1 et suivants du code de la construction, ordonné l'hébergement de ses occupants dans un logement décent et suspendu l'obligation de payer le loyer jusqu'à réalisation de cette prescription ([CA Paris : 17.9.08](#)), qui condamne également l'hôtelier à rembourser à ses clients les sommes versées en sanction de l'hébergement dans un logement indécemment et dangereux. Cette décision est surprenante puisqu'en principe les articles L521-1 et suivants du code de la construction sont mis en oeuvre uniquement en application d'une mesure de police sur des immeubles insalubres ou dangereux.

Actualisation juillet 2012

Réintégration dans le logement

Suite à un jugement constatant la non décence du logement en loué, la propriétaire s'est autorisée à fermer l'accès à l'immeuble et a imposé un déménagement forcé aux locataires en place.

Le Tribunal d'instance, saisi en référé, se fonde sur la violation de domicile (Code civil : art. 9) pour demander la réintégration dans les lieux : « il sera en conséquence fait droit à la demande de réouverture de l'immeuble ». Au titre de la privation de jouissance du logement et de leurs affaires personnelles, « la bailleuse sera condamnée à payer... la somme de 1000 euros de dommages et intérêts » à chaque locataire ([TI Lorient référé : 22.6.10](#))

L'exécution des travaux

L'exécution des travaux

Prescription de travaux, souvent sous astreinte

Les actions des locataires tendant à obtenir du bailleur qu'il réalise les travaux de mise en conformité se développent. En effet, de nombreux tribunaux de première instance n'hésitent plus alors à enjoindre au propriétaire sous astreinte de remettre en état les lieux, d'installer les équipements manquants (TI Paris 10° : 5.04.2006 / TI Angoulême : 9.5.07 / TI Loudun : 6.3.08 / [TI 18° : 15.4.10](#) ...) et cette position est confirmée par les juges du second degré ([CA Lyon : 21.3.06](#) / [CA Orléans, 24.9.07](#) / CA Bourges : 28.2.06...). Les tribunaux confirment, par ailleurs, fréquemment, les prescriptions de travaux ordonnées par le maire et non exécutées par le propriétaire (TI 20° : 17.7.08).

Du départ du locataire...à la difficulté d'obtenir l'exécution des travaux

Le déménagement des locataires, après échec des premières démarches amiables ou lorsque les demandes présentées devant le tribunal d'instance sont rejetées, est assez fréquent. Le fait d'engager une procédure judiciaire s'agissant de logements dans un état proche de l'insalubrité permet à l'occupant d'obtenir des dommages et intérêts pour compenser le préjudice subi, mais rarement la question de la nécessité d'exécuter les travaux semble abordée, le locataire ayant le plus souvent quitté les lieux. Cependant, certains juges enjoignent au bailleur, sous astreinte, d'effectuer les travaux (TI Paris 10° : 5.4.06 / TI Bordeaux : 17.11.05). La Cour d'appel de Douai a confirmé un jugement du TI de Douai qui, compte tenu de la non-décence du logement, avait ordonné l'exécution de travaux à la société bailleuse conformément aux conclusions détaillées de l'expert. Eu égard à l'importance des travaux, la Cour a considéré que c'était à bon droit que le locataire pouvait exiger que soient produits les devis et détails des travaux et a confirmé la consignation des loyers ordonnée ainsi que le préjudice de jouissance, auquel s'ajoute un préjudice de jouissance depuis le premier jugement ([CA Douai : 30.1.03](#)).

Cependant, les juridictions du fond font preuve de plus en plus de rigueur vis-à-vis des bailleurs

Le juge a déclaré irrecevables les demandes du propriétaire (en résiliation du bail et en paiement des impayés de loyers) et l'a condamné, sur la base d'une visite à domicile d'une ingénieure bénévole de la Fondation Abbé Pierre, à réaliser des travaux et à payer au locataire 5000 € de dommages intérêts. Le juge a également prononcé la suspension du loyer jusqu'à la réalisation complète des travaux de mise en aux normes de décence. Quant au locataire, il a été condamné à payer les arriérés de retard après déduction des dommages intérêts alloués ([TI Paris 18° : 15.4.10](#) / dans le même sens : [TI Paris 18° : 29.4.10](#)).

Le juge a pu constater l'acquisition de la clause résolutoire et autoriser le preneur à s'acquitter de sa dette de loyers en sus du loyer mensuel sans donner de limite de délais. De ce fait, les effets de la clause résolutoire sont suspendus et, si les mensualités sont respectées, la résiliation du bail sera réputée ne jamais avoir été acquise sans que la méconnaissance de l'échéancier pour les seuls dépens n'ait de répercussion sur la clause résolutoire ([TI Paris 20° : 22.4.10](#)).

La restitution d'une partie du dépôt de garantie

Le bailleur "s'est cru autorisé à conserver la totalité du dépôt de garantie au-delà du délai maximum de deux mois prévu par la loi du 6 juillet 1989 alors qu'en l'espèce, cette possibilité ne pouvait lui être reconnue".

Les éléments apportés faisaient apparaître que les désordres n'étaient en aucun cas le résultat d'un usage irrespectueux des biens de la propriétaire mais étaient directement liés à la vétusté ainsi qu'à l'absence d'aération et de système de ventilation du logement loué. Toutefois, les preneurs ayant bouché la ventilation d'air frais dans la cuisine ou n'ayant rien fait pour l'enlever, ont ainsi contribué à l'augmentation de l'humidité dans le logement. Dès lors, le propriétaire a été condamné à ne leur restituer qu'une partie du dépôt de garantie ([Juge de proximité, Rennes : 11.6.09](#)).

Quelles solutions lorsque la mise en conformité n'est pas possible ou difficilement réalisable ?

La décision de la Cour de cassation obligeant le bailleur à fournir une alimentation en eau potable, montre que l'obligation de délivrer un logement décent ne peut être remise en cause : ni par un montant du loyer déterminé en fonction du niveau de confort du logement (classement catégorie IV réalisé par application de la surface corrigée); ni par une information faite au locataire sur l'impossibilité de faire installer l'eau courante (en l'espèce, une clause du contrat de location, indiquait qu'il ne serait pas possible de faire installer l'eau courante); ni par des propositions de relogement refusées par le locataire ([Cass. Civ. III : 15.12.04](#)).

L'interdiction de mise en location

Un local de 5 m², ne disposant d'aucune caractéristique d'un logement décent, "ne peut être considéré comme pouvant constituer un logement décent et faire l'objet d'un contrat de bail" a indiqué la Cour d'appel dans une espèce où elle a ordonné l'expulsion de l'occupant qui, ne disposait pas d'un logement décent, mais qui ne pouvait justifier de l'existence d'un bail, ni d'un paiement régulier et

effectif des loyers ([CA Paris : 18.9.03](#)).

L'action de mise en conformité avec les normes de décence ne porte pas atteinte au bail en cours (Loi de 1989 - art.6). Or, certains bailleurs ont soutenu que l'absence de décence et l'exigence de réaliser des travaux entraînaient "la perte de la chose" au sens de l'article 1722 du Code civil. Ils invoquaient, à l'appui de leur moyen de défense, l'importance des travaux à réaliser, leur incapacité financière... Et ils ont pu obtenir satisfaction ([CA Caen : 15.03.07](#) : le locataire, débouté en première instance de sa demande d'injonction de travaux suite à une expertise au motif de ce que le montant des travaux était supérieur à la valeur estimée du bien et ayant accordé au bailleur la résiliation du bail pour perte de la chose, a vu la résiliation confirmée, alors même que le juge d'appel avait reconnu le caractère non décent du bien loué du fait de l'absence d'entretien par le propriétaire).

De plus, pour les locations non soumises à la loi de 1989, la loi MLE du 25 mars 2009 a ajouté un alinéa à l'article 1719 du Code civil qui mettra fin aux expulsions prononcées à ce titre en disposant que "lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant".

Responsabilités

La responsabilité civile du bailleur et de l'agent immobilier

La "studette" louée avait pour unique ouverture vers l'extérieur une fenêtre à double vantaux de grande hauteur et seulement munie d'une allège à 0,85 mètre du plancher de l'habitation. Le local était situé au 4ème étage de l'immeuble. Le preneur qui s'est accidentellement défenestré en étendant son linge a fait une chute de 12 mètres et s'est grièvement blessé. Il a recherché la responsabilité de son bailleur et de l'agent immobilier. Il reproche au propriétaire d'avoir manqué à son obligation de délivrance d'un bien loué conforme à l'usage pour lequel il est prévu et fait valoir que l'intermédiaire immobilier aurait méconnu son obligation de conseil. L'action à l'encontre de l'agent immobilier est rejetée au motif qu'étant mandataire du seul bailleur, il n'avait ainsi aucune obligation contractuelle de conseil envers le locataire. En revanche, le juge considère que "la présence d'un garde-corps à hauteur raisonnable aurait constitué un point d'appui de nature à dissuader toute velléité de se pencher à l'excès au dehors". Dès lors, la responsabilité du bailleur est retenue ([CA Aix-en-Provence : 7.5.02](#)).

La responsabilité pénale du bailleur

Un bailleur a été reconnu coupable d'homicide involontaire en raison du rôle déterminant du défaut de conformité de l'installation électrique de la chambre qu'il louait (code pénal : art.221-6). L'incendie ainsi provoqué a entraîné le décès de pompiers venus lutter contre. Le bailleur a commis une faute en donnant à bail un logement en mauvais état de réparation et ne répondant pas aux normes de la décence prévues par le décret du 30.1.02. Il n'a pris aucune mesure tendant à la mise en conformité et à la vérification de la sécurité de l'installation électrique :

"la prévenue, qui a contribué à créer la situation ayant permis la réalisation du dommage et n'a pas pris les mesures permettant de l'éviter, a commis une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'il ne pouvait ignorer" ([Cass. crim : 7.9.10](#)).

Responsabilité de l'agent immobilier : obligation d'information

A été jugé responsable un mandataire (agent immobilier) pour n'avoir pas informé la locataire de la non décence du logement loué. La locataire a obtenu 500 € de dommages-intérêts pour ce poste de préjudice (TI Rennes : 7.1.10).?



Jurisprudence en matière de logement décent (p 6)

Reconnaissance de la non décence et conséquences indirectes

Le locataire est déchargé du respect d'un préavis s'il rapporte la preuve de désordres graves affectant son logement

La Cour de cassation confirme cette nouvelle orientation.

- Sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis : ainsi le locataire n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois, alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice ([Cass. Civ.III : 2.5.07](#)).

Cette position est reprise par les juges du fond :

- Le locataire est dispensé de respecter un préavis de départ de trois mois lorsque le logement a été rendu inhabitable du fait du propriétaire. En l'espèce, le bailleur a cessé l'approvisionnement en fioul du logement et à débrancher les câbles d'alimentation électrique de la maison, en raison du non paiement des charges par le locataire ([CA Chambéry : 23.1.07](#)).
- A la suite d'une visite de la DDASS (désormais ARS) ayant permis de relever de nombreuses infractions entraînant un relogement des locataires en HLM, les premiers juges ont à bon droit, considéré que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent. Le logement a, semble-t-il, fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter et de louer. La cause de l'insalubrité du logement consistait notamment en l'absence de fenêtre dans l'une des chambres, l'existence d'infiltrations d'eau parasite, une installation électrique dangereuse et le défaut de fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée occasionnant une importante humidité et une aération limitée. Compte tenu de ces circonstances, le bailleur ne peut prétendre au préavis de trois mois en application de la loi du 6.7.89 (art.15-1 al.2) ([CA Rennes : 18.5.06](#)).
- Les locataires sont en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai de préavis de trois mois, dès lors que l'insalubrité du logement a été constatée par un expert et par les services de la police municipale, qui ont relevé l'urgence des travaux de remise en état. En l'espèce, malgré les nombreuses réclamations en ce sens, le bailleur est resté passif. De plus, le couple de locataires fournit un certificat médical, selon lequel l'état de santé de la femme est affecté par l'insalubrité des lieux. Les locataires ayant payé leur loyer jusqu'à leur départ, ils sont en droit de demander restitution du dépôt de garantie ([CA Metz : 8.9.05](#)).
- Aucun préavis n'était dû lorsque l'inhabitabilité des lieux loués avait été établie. En l'espèce, les toilettes étaient hors d'état de fonctionnement et le receveur de douche était souillé par le refoulement ([CA Paris : 3.5.01](#)).

Le locataire est dispensé du paiement du loyer pendant le préavis en cas de travaux de rénovation

Le locataire, ayant donné congé et restitué les clés, est exonéré du paiement des loyers dès lors que le propriétaire a entrepris d'importants travaux de rénovation à compter de l'établissement de l'état des lieux ainsi que la restitution des clés ([Cass. Civ III : 19.5.10](#)). Antérieurement, il était fait une application littérale de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 : le loyer restait dû, quand bien même des travaux de rénovation avaient été engagés car aucun locataire n'avait pris possession des lieux avec l'accord du bailleur avant l'expiration du délai de préavis ([Cass. Civ III : 27.11.90](#)). Désormais, la Cour de cassation permet au preneur d'échapper au paiement du loyer pendant la période de préavis si le bailleur est en mesure de reprendre possession des lieux et si cette prise de possession est effective avant l'expiration du préavis.

Seul le locataire peut demander une mise en conformité du logement

Le locataire devenu occupant sans droit ni titre ne peut invoquer le bénéfice de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ([CA Montpellier : 7.6.04](#)).

La demande de travaux de mise en conformité peut être réalisée, bien que le locataire ait eu connaissance des désordres à son entrée dans les lieux

« Le fait que le preneur avait accepté le logement en l'état ne déchargeait pas le bailleur de son obligation de délivrance ». La décision de la Cour d'appel de Montpellier a été rejetée car elle avait estimé que les preneurs ne pouvaient reprocher au propriétaire l'état du logement dans la mesure où ils étaient entrés en connaissance de cause dans les lieux (ils avaient listé les désordres lors de l'état des lieux d'entrée) ([Cass. Civ.III : 2.2.10](#)).

Si, en vertu de l'article 1724 du Code civil, le locataire doit supporter la réalisation de travaux dans son logement, encore faut-il, compte tenu de l'importance de ceux-ci, que soient déterminés exactement la nature des travaux, leur durée, et la réduction des loyers qui en découle.

Dans le cas contraire, il y a lieu de rejeter la demande d'injonction de quitter les lieux formée en référés par le bailleur, le juge devant, en outre, pouvoir vérifier la nécessité des travaux envisagés ([TI Paris 3ème : 9.7.09](#)).

Le preneur ne peut invoquer les dispositions protectrices de l'article 1724 lorsque les travaux urgents imposés par l'administration n'ont pas duré plus de quarante jours et n'ont pas rendu le logement loué inhabitable ([CA Lyon : 27.6.00](#)).

Nullité de la clause du bail qui met à la charge du locataire des travaux relevant de la décence

Pour insérer une clause de travaux dans le bail, le logement doit, au préalable, répondre aux caractéristiques du logement décent (loi du 6.7.89 : art.6). C'est à cette condition qu'il est possible aux parties de stipuler une clause de travaux, de leurs modalités et de leur imputation sur le loyer.

Au vu des travaux envisagés dans le bail conclu entre les parties (travaux de remplacement du réseau d'évacuation des eaux, travaux de mise en conformité avec les normes d'électricité, travaux de réfection du carrelage, travaux évalués à 78 000 euros), le logement ne répondait pas aux caractéristiques du logement décent. Cette clause de travaux étant donc nulle, les preneurs doivent en être déchargés ([CA Paris : 26.6.08](#)).

Peu importe que ce soit le bailleur qui fournisse les matériaux nécessaires aux travaux de mise aux normes et que le locataire jouisse d'une contrepartie. La décence du logement, en ce qu'elle participe au respect de la dignité humaine n'est pas contractualisable. "Attendu que pour constater la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire, l'arrêt retient que si le logement ne répondait pas aux normes minimales de confort et d'habitabilité prévues par le décret du 6 mars 1987 en ce que la salle de bains n'était pas cloisonnée, les parties étaient verbalement convenues que le locataire procéderait à la mise en place des matériaux que les bailleurs lui livreraient et que ces derniers bailleurs avaient satisfait à leur obligation alors que le locataire n'avait pas rempli son engagement ; Qu'en statuant ainsi, alors que les parties ne pouvaient valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité prévues par le décret du 6 mars 1987 la Cour d'appel a violé le texte susvisé" ([Cass. civ.III : 3.2.10](#)).

La preuve de la non décence

La difficulté de rapporter la preuve de la non décence

On relève assez fréquemment la référence à des rapports d'expertises réalisés en amont par des autorités administratives (service d'hygiène, DDASS devenue Agence Régionale de Santé) ou par des compagnies d'assurance ou des huissiers : ils ne suffisent pas à convaincre les propriétaires bailleurs de la nécessité d'engager les travaux puisque le contentieux s'est poursuivi en justice, mais ils sont retenus comme éléments de preuve par les tribunaux.

Dans des affaires récentes, nombre de juges d'instance acceptent tous éléments de "sachant" permettant d'apprécier la réalité d'un état des lieux pour constater la non décence ou refuser le référé, en s'appuyant sur la mauvaise foi du bailleur dans ses relations contractuelles ou sur une difficulté sérieuse.

- Ainsi des rapports de visite de la Fondation Abbé Pierre ont été acceptés par des tribunaux d'instance de Paris (TI Paris 10° : 12.7.00 / TI Paris 10° : 5.4.06 / TI Paris 18° : 1.2.06) et, le cas échéant, ont pu être utilisés par le juge comme le seul fondement tendant à la condamnation du bailleur à la réalisation des travaux de mise en conformité avec les normes de la décence ([TI Paris 18° : 15.4.10](#)).
- A l'inverse, le courrier d'un maire selon lequel « lors de la visite du logement avec l'inspecteur du service d'hygiène et de salubrité de la ville de Lille, il a été constaté que le logement avait des problèmes d'indécence et pas d'insalubrité » n'est pas suffisant à démontrer que les désordres, non décrits, existaient lors de l'entrée dans les lieux du locataire, ni qu'ils étaient imputables au bailleur au cas où ils seraient apparus ensuite. En effet, cette lettre ne précise pas la date de ces constatations ([CA Douai : 28.10.10](#)).
- Dans le même sens, les désordres successifs (dégâts des eaux répétées) subis par les locataires ne démontrent pas la non décence du logement. En l'espèce, le juge estime que le fait que les locataires se soient bornés à faire régulièrement des déclarations de sinistres auprès de leur compagnie d'assurances et à adresser un seul courrier au gérant du bailleur, concernant des fuites provenant des parties communes ne suffisent pas pour ordonner la mise en conformité des lieux par le propriétaire dont il n'est pas établi que l'intervention, à elle seule, puisse mettre fin aux désordres ([CA Paris, 18.2.11](#)).

Exemple de preuves recevables

Actualisation juillet 2012

Le rapport d'hygiène de la ville reconnu comme élément de preuve

- Le rapport du service d'hygiène de la ville a été reconnu par le juge comme élément de preuve de la non décence, bien qu'il soit non contradictoire et non daté. (TI Lorient : 17.3.11). Dans cette affaire, un deuxième rapport avait été établi par le propriétaire bailleur pour sa défense, dans lequel le logement était reconnu comme décent. Néanmoins, il semble que le juge ait retenu le premier rapport comme prouvant la non décence, car il était présumé avoir été réalisé pendant la période d'occupation de la locataire contrairement à celui du bailleur qui avait été réalisé postérieurement à la période d'occupation du logement par la locataire (10 mois après).
De plus, un courrier de la Caisse d'allocations familiales confirmait la non décence du logement en se basant sur ce premier rapport.
- La preuve de la non décence du logement est apportée par le rapport d'enquête du service de la Mairie établissant plusieurs désordres au titre de la décence (insert délabré, humidité généralisée, fuites au niveau de la toiture et des fenêtres). De plus, ces constatations sont corroborées par un rapport d'expertise contradictoire des compagnies d'assurance ([CA Paris : 7.6.12 N° 10/22128](#)).

Attestation d'un inspecteur d'insalubrité, procès verbal d'huissier et restitution du dépôt de garantie reconnus comme éléments de preuve de la non décence

En l'espèce, un locataire demande la condamnation de son bailleur à des dommages-intérêts en raison du trouble de jouissance résultant de la dégradation du bien loué, mais l'absence d'état des lieux d'entrée ne facilite pas la preuve de ce qu'il allègue (les dégradations invoquées ont pu préexister à la location, mais elles ont pu aussi intervenir en cours de bail et être causées par le locataire).

La Cour a reconnu comme éléments de preuve, la restitution de l'intégralité du dépôt de garantie (simple indice que le propriétaire ne reproche aucune dégradation au locataire), l'attestation d'un inspecteur de salubrité et un procès-verbal d'huissier concluant que l'humidité régnant dans le logement était due à un manque d'aération et d'isolation thermique et que les infiltrations étaient dues à un manque d'étanchéité.

Ces éléments permettent au juge d'octroyer des dommages-intérêts au locataire pour manquement du bailleur à ses obligations de délivrance d'un logement décent et d'entretien du logement en cours de bail (Cass. Civ III : 8.11.11).

Caractère non contradictoire des preuves apportées

Actualisation juillet 2012

Les deux constats d'huissier produits par le locataire pour démontrer la non-décence du logement sont postérieurs à la délivrance de son congé, et ne présentent aucun caractère contradictoire, étant observé que le document intitulé « rapport » n'est pas daté et ne comporte pas le nom de son auteur. Le locataire ne saurait sérieusement reprocher à son propriétaire de n'avoir pas rempli ses obligations alors qu'il est établi que le propriétaire ne disposait d'aucune information sur l'état des lieux du bien loué et que son locataire n'a pas émis la moindre réclamation pendant toute la durée du bail soit 20 ans. ([CA Paris : 27.10.11](#))

Expertise judiciaire : délai d'exécution et paiement des frais

Les locataires, après réception d'un commandement de payer, sollicitent auprès du juge, en invoquant le caractère indécemment du logement, la suspension des effets de la clause résolutoire du bail pour impayés de loyers et une expertise judiciaire. Dans cette décision, le juge ordonne une expertise afin d'examiner les désordres affectant le logement, et précise que l'expert devra déposer son rapport dans un délai de trois mois (délai courant à partir de ce jugement). En cas d'empêchement, il sera pourvu à une nouvelle désignation sur simple requête. De plus, la personne ayant demandée l'expertise étant bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, les frais d'expertise seront avancés par le Trésor Public. Cette somme sera recouvrée par la suite, auprès de la partie qui doit les dépens ([CA Caen : 28.6.12](#)).

Rapport de la commission de médiation pour le DALO reconnu comme élément de preuve

Les juges ont reconnu comme éléments de preuve de la non-décence du logement, les différents documents produits par le locataire (rapport du service départemental de l'habitat, commission du fonds de solidarité logement ayant estimé le logement non décent) et notamment la décision de la commission de médiation relative au droit au logement. Le locataire obtient alors 2000 euros de dommages-intérêts en réparation de son préjudice de jouissance subi ([CA Amiens : 14.6.12](#))