
<https://www.anil.org/jurisprudences-logement-decent/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Jurisprudence / Jurisprudence 2016 / Logement décent : note de jurisprudence

Logement décent : note de jurisprudence

À jour au 6 décembre 2016

Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (Loi du 6.7.89 : art. 6). La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a ajouté que le logement décent doit répondre à un critère de performance énergétique minimale (Loi 6.7.89 : art. 6 modifié par la loi du 17.8.15 : art. 12). Ce nouveau critère sera défini par un décret à paraître.

Lorsque le logement n'est pas décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours (Loi du 6. 7. 89 : art 20-1).

Les décisions disponibles montrent 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 circonstances très particulières.

Cette note présente les apports de la jurisprudence sur les conséquences de l'impayé de loyer, les caractéristiques et les effets de la reconnaissance de la non-décence d'un logement.

Non-décence et impayés de loyer

Le locataire ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus

Ni l'existence d'une contestation sur le prix du loyer, ni l'inexécution de travaux de réparation par le bailleur ne peuvent dispenser le preneur de payer le loyer ([Cass.Civ III : 22.2.94](#)).

Cette même analyse a été retenue, plus récemment, par :

- la Cour d'appel de Douai : "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) ;
- la Cour d'appel de Toulouse : "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) ;
- dans le même sens : CA Lyon : 5.12.06 / CA Montpellier : 24.5.07.

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

Le juge admet l'exception d'inexécution 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. L'inhabitabilité du logement ne permet pas au locataire d'exercer son droit de jouissance paisible du lieu loué. Elle vaut absence de délivrance du bien (CA Versailles : 10.11.10).

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) ;
- une maison très humide et vétuste, comportant une installation électrique extrêmement dangereuse avec un risque d'incendie et d'électrocution et un chauffage insuffisant (CA Lyon : 5.12.06) ;
- un appartement dépourvu de chauffage, d'eau chaude et dont le dispositif de ventilation de la cuisine n'est pas conforme à la réglementation (CA Aix en Provence : 23.10.09).

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) ;
- que le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter. Lorsque 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) ;
- 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](#)). Son pourvoi contre le jugement du tribunal de proximité l'ayant condamné à rembourser la caution versée par le locataire est rejeté.

Hormis cette exception, le bailleur obtient la résiliation du bail pour impayés de loyers

- Le mauvais état d'usage et de réparation des volets ne justifie pas le non-paiement des loyers par le locataire dès lors que les locataires ne vivaient pas dans l'obscurité et que le fonctionnement normal des volets était possible (Cass. Civ. : 18.1.05, n°03-19561) ;
- de même, une fuite du robinet d'eau de la machine à laver, une anomalie de fonctionnement du chauffe-eau, des odeurs provenant de l'orifice d'évacuation situé à la cuisine et le mauvais état de la cheminée ne rendent pas les lieux inhabitables donnant droit au locataire de suspendre le paiement des loyers (Cass. Civ. : 3.6.04, n°02-19263) ;
- 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) ;
- les désordres affectant le logement (évacuation déficiente des toilettes, mur extérieur humide, garde-corps d'une hauteur insuffisante, ventilations non conformes...), n'entraînant 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) ;
- un commandement de payer relatif au défaut de paiement d'une majoration de loyer prévue au contrat en contrepartie de travaux réalisés par le bailleur, a été déclaré valide, alors que 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 respecté 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).

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 caractéristiques de la décence

L'incompétence du juge des référés en cas de contestation sérieuse

Face à l'impayé de loyer, le bailleur met parfois en jeu la clause résolutoire prévue au bail pour défaut de paiement et demande la résiliation du bail sur ce fondement.

Le juge des référés saisi pour constater l'acquisition de la clause résolutoire peut ordonner des "mesures" que si trois conditions sont réunies : l'urgence, l'absence de contestation sérieuse et l'existence d'un différend.

Lorsque le logement est non décent, les juges des référés retiennent la contestation sérieuse née de l'inexécution par le bailleur de ses obligations, pour se déclarer incompétents.

De très nombreuses décisions de tribunaux d'instance retiennent le motif de la contestation sérieuse relative à l'état du logement, 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).

"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". Dans le cas d'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).

Alors que le bailleur demandait l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement, le locataire a fait état d'un rapport d'expertise mettant 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 œuvre, les fermetures extérieures, l'installation électrique et la ventilation. Le juge a considéré que les conditions de l'acquisition de la clause résolutoire n'étaient pas réunies en raison de la contestation sérieuse soulevée par le locataire. 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).

La mauvaise foi du bailleur est parfois reconnue

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.

"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 œuvre de la clause résolutoire et entraîne l'incompétence du juge des référés pour en constater l'application".

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 concernaient 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 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).

Les manquements du locataire à son obligation d'entretien

- 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).
- Alors que le logement présentait 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 contribué pour partie à la détérioration des lieux, ils ont été 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 réparations locatives (2000 euros, CA Rouen : 21.2.06).

Caractéristiques de la décence d'un logement

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. Elles ont été précisées dans un rapport au premier ministre (BO min. Equip. n° 2002/3, 25. 2. 02, p. 10) et font l'objet de nombreuses décisions.

Sécurité physique et de la santé des locataires

Humidité affectant le bien loué

Se fondant sur le rapport d'expertise de la compagnie d'assurance et sur 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 et a affirmé qu'il ne pouvait lui être fait grief de ne pas aérer des lieux non chauffés (CA Paris : 10.03.05).

Sur le fondement d'un certificat d'expertise d'une entreprise locale, il a été décidé que les problèmes d'humidité n'étaient pas dus au manque d'aération et à l'obturation des ventilations par le locataire, mais 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 ont aussi été causés par 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).

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).

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 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](#)).

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 cm 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 a également été retenue lorsque la propagation de l'incendie au niveau des étages occupés par le locataire a été facilitée par les gardes-corps des balcons en raison de leur composition en matériaux combustibles (CA Poitiers : 18.5.04).

Branchement de gaz

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 critères de décence du logement (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](#)).

Installation électrique en bon état

Le locataire d'un logement appartenant à un bailleur institutionnel a remplacé l'applique murale de classe 2 de sa salle de bains, par une autre de classe 1 non reliée à une prise de terre provoquant son électrocution. La Cour d'appel a déclaré le bailleur partiellement responsable, car si le locataire a commis la faute de remplacer l'applique murale sans la relier à une prise de terre, le bailleur institutionnel a manqué à son obligation d'entretien (il est tenu, pendant le cours du bail, de procéder à une vérification de l'installation électrique. S'il l'avait fait, cela l'aurait conduit à constater sa non-conformité, à installer un différentiel de haute sensibilité obligatoire depuis 1987 et aurait ainsi prévenu l'accident).

La Cour de cassation a censuré l'arrêt car il n'a ni constaté que le locataire avait informé le bailleur du remplacement de l'installation électrique, ni qu'il l'avait invité à remédier aux risques qui pouvaient s'ensuivre. A contrario, lorsque le locataire apporte des modifications à son logement, que celles-ci ne sont pas aux normes et que le bailleur est prévenu, ce dernier doit procéder à la mise aux normes à ses frais en vertu de son obligation de délivrance ([Cass. Civ III : 15.9.10](#)).

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).

Dans le même sens, l'état d'une installation électrique doit s'apprécier au regard du caractère de dangerosité qu'elle est susceptible de présenter, peu importe sa conformité ou non aux normes en vigueur. En l'espèce, le rapport de visite établi par l'architecte bénévole de la Fondation Abbé-Pierre établit que l'installation électrique est hors normes, mais il ne fournit pas d'élément permettant de conclure à sa dangerosité. Le fait qu'elle soit insuffisante pour éclairer correctement toutes les pièces et que les revêtements soient vétustes ne caractérise pas un logement indécemment (CA Paris Pôle 4 – Ch. 3 : 14.10.10).

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).

Présence de nuisibles dans le logement

Il convient de 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).

Éléments d'équipements et de confort

Chauffage

Nature de l'équipement

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).

La Cour de cassation précise la notion d'installation de chauffage : le logement doit être pourvu d'équipements de chauffage ; une alimentation en électricité ainsi qu'un conduit d'évacuation des fumées ne peuvent suffire ([Cass. Civ III : 4.6.14](#)).

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 doit 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 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'émission de CO n'excluant pas tout risque d'intoxication (CA Lyon : 6.9.05).

Insuffisance du système de chauffage / Éléments de preuve

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).

L'alimentation en eau courante et potable

Définition de l'alimentation

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 fondé 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, assistante 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 réfection du système d'alimentation en eau potable du

logement et ce, malgré la demande de la locataire et de l'arrêté 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).

Le lentillage (opération consistant à placer une lentille perforée dans une canalisation d'arrivée d'eau pour en réduire le débit) constitue un trouble manifestement illicite (CA Limoges 15.9.16). Le distributeur d'eau a été condamné pour cette pratique à indemniser le préjudice moral et de jouissance de l'occupant et à rétablir sous astreinte par jour de retard le débit normal et à plein volume de distribution d'eau. Cette décision apporte un éclairage sur la notion de débit de l'eau suffisant : en l'absence de normes réglementaires, il est indiqué qu'en France, une personne utilise en moyenne 150 litres d'eau par jour. Après installation d'une lentille, le débit est en général de l'ordre de 15 litres/heure (soit pour prendre une douche de 5 mn qui nécessite 60 à 80 litres d'eau : 2 heures 40).

Un complément d'information a été apporté sur l'alimentation en eau par une réponse ministérielle (Rép. Min. N° : 56097 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). La potabilité de l'eau traduit la satisfaction de l'ensemble des caractéristiques physico-chimiques et bactériologiques aux conditions de 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.

Récupération des frais liés aux produits nécessaires au traitement de l'eau pour la rendre potable sur les locataires

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 », il ne paraît pas possible de faire supporter au locataire les frais visant à rendre le logement décent (par exemple : le coût des produits nécessaires à la potabilité de l'eau).

Dans ce sens, la jurisprudence rappelle le principe selon lequel le bailleur ne peut demander au locataire de prendre en charge les travaux de mise en conformité avec les normes décence ([Cass. Civ II : 3.2.10](#)). 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). La nécessité de délivrer un logement décent comprenant des toilettes est telle qu'elle justifie 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. En l'espèce, les toilettes de l'entresol avaient été rendu inaccessibles suite à la division et au rachat des locaux. (CA Lyon : 21.03.06).

Logement pourvu d'un équipement pour la toilette personnelle

Un bac à laver mis à disposition pour l'hygiène courante du locataire a été jugé non-décent et non conforme aux normes de sécurité et de confort. 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).

Le cumul de désordres conduit à considérer le logement comme non-décent

Sont considérés comme des logements non-décents les logements qui présentent un cumul de désordres.

Le bailleur manque à son obligation de délivrer un logement décent et d'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, dès lors que le service communal d'hygiène et de santé lui demande 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. Il doit indemniser le locataire pour le préjudice de jouissance qu'il a subi (CA Toulouse : 15.12.09).

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. Le logement fait apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, il en résulte pour la locataire un trouble de jouissance et un préjudice moral » (CA Paris : 22.05.07).

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, est non décent (CA Lyon : 16.10.07).

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).

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. Le bailleur a été condamné sur le rapport établi par le service d'hygiène en raison notamment de l'insuffisance et la vétusté du circuit électrique, du défaut de ventilation des logements et de l'absence des éléments d'équipements de confort dans les logements. (TI Lorient : 20.5.10).

Normes d'habitabilité

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 volume au sens du décret du 30 janvier 2002 est 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).

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 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 est 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. 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 est 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 sont sans incidence sur la légalité de ce dernier ([CAA Versailles : 29.3.11](#)).

Surface habitable / Décence et règlement sanitaire départemental (RSD) /application des règles les plus rigoureuses (Cass. Civ : 17. 12.15)

Pour répondre aux normes de la décence, un logement locatif doit : soit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit d'un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. Les exigences sont alternatives : soit la surface habitable, soit le volume habitable (décret du 30 décembre 2002 : art.4). En l'espèce, un bailleur prétendait que son logement d'une superficie de 8,70 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,85 m était habitable au regard du décret du 20 janvier 2002 car d'un volume total supérieur à 20 m³. La Cour de cassation a cependant considéré que le logement n'était pas habitable, confirmant en cela la décision de la Cour d'appel de Versailles, et admis qu'il était possible de se fonder sur la base du règlement sanitaire départemental (en l'espèce celui des Hauts-de-Seine), texte plus exigeant et non abrogé. Ce texte dispose que tout logement doit comprendre une pièce d'au moins 9 m².

Qu'en est-il dans cette situation du loyer payé depuis l'origine de la mise en location ? L'affaire est renvoyée devant la Cour d'appel qui devra préciser si le bailleur qui délivre un logement non habitable ne peut en aucun cas prétendre au paiement d'un loyer dans la mesure où celui-ci ne serait pas causé ou bien si le loyer doit être réduit (l'exception d'inexécution n'étant admise que lorsque le locataire démontre l'impossibilité d'occuper les lieux).

Enfin, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel sur le troisième moyen. Les juges du fond ne pouvaient refuser la résiliation du bail tout en dispensant le locataire du paiement du loyer. Le jugement d'instance, confirmé par la Cour d'appel, avait indiqué que le logement n'était pas habitable et avait condamné le bailleur à la restitution de la totalité des loyers ([Cass. Civ : 17.12.15](#)).

Logements sous mesure de police du fait de leur insalubrité ou de leur dangerosité

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. 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 au préfet l'ordonnance ou le jugement constatant que le bien loué ne satisfait pas à l'obligation de décence (loi du 6.7.89 : art. 20-1). « L'arrêté d'interdiction d'habiter pour insalubrité justifie à lui seul la demande des locataires de dommages et intérêts pour trouble de jouissance » (CA Colmar : 14.12.05).

Logement constitué d'une seule pièce/ Précisions sur la définition d'un logement

WC intérieur ou extérieur au logement

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](#)).

Chambres dépourvues de point d'eau

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).

Décence d'un logement constitué d'une seule pièce louée dans une habitation collective

La décence d'une chambre louée dans une habitation collective s'apprécie au regard de cette seule chambre et non pas de l'appartement. A manqué à son obligation de délivrer un logement décent, le propriétaire qui a mis en location une chambre, pour un loyer de 500 euros par mois et 50 euros de charges, dans un appartement dont les autres chambres étaient également louées à deux familles, la cuisine, la salle de bains et les sanitaires étant des parties communes à tous les locataires. Ces derniers ayant quitté les lieux, le propriétaire a été condamné à la restitution du trop-perçu du loyer ramené à 10% de son montant initial et à 1 500 euros de dommages-intérêts pour troubles de jouissance (CA Paris : 14.11.13).

Application des normes de décence à certains statuts locatifs particuliers

Locations en "hôtel meublé" ou locations de meublé

Les locations meublées en résidence principale doivent répondre aux caractéristiques de la décence (Loi du 6.7.89 – titre 1er bis art. 25-3/ application des art. 6 et 20-1), mais la question de l'application de ces prescriptions au cas des locations en hôtel meublé est délicate.

Lorsque la location d'un local meublé constituant la résidence principale du preneur est située dans un établissement recevant du public (ERP) aux fins d'hébergement, celle-ci est soumise au titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989. Cependant, certains articles ne sont pas applicables à cette location (art. 3-2, 3-3, 18, 24-1, 25-4 et 25-11). Le local loué doit être équipé du mobilier nécessaire au sommeil et à la vie courante du locataire, ainsi qu'être pourvu de chauffage, d'une alimentation en eau et de sanitaires. Un décret en Conseil d'Etat adaptera les caractéristiques applicables aux conditions de décence aux locaux susceptibles d'être loués à usage de résidence principale (CCH : L.632-1/ décret à paraître). Les décisions citées ci-dessous sont antérieures à cette évolution des textes.

Appréciation des caractéristiques de la location meublée

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 caractéristiques de la décence aux hôtels meublés

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 décence sont applicables. Les occupants bénéficient donc du régime de protection des logements meublés et doivent disposer de chambres répondant aux caractéristiques de la 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, comme prévu par le décret, 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).

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 : l'article 1719 alinéa 1er ajouté par la loi SRU est d'ordre public, affirme la Cour de cassation. 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.

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 résoudre 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

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

L'exécution des travaux

Demande d'exécution des travaux

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).

Le locataire peut demander l'exécution des travaux de mise en conformité même s'il a 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 déterminées 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).

Prescription de travaux, souvent sous astreinte

Les actions des locataires tendant à obtenir du bailleur qu'il réalise les travaux de mise en conformité, permettent dès lors que les éléments de preuve sont suffisants, d'obtenir la condamnation du bailleur à remettre en état les lieux et installer, le cas échéant, les équipements manquants sous astreinte (TI 18° : 15.4.10). Cette position est confirmée par les juges du second degré (CA Lyon : 21.3.06 / CA Orléans, 24.9.07).

Les tribunaux confirment, par ailleurs, fréquemment, les prescriptions de travaux ordonnées par le maire et non exécutées par le propriétaire. Ainsi sur le fondement d'un constat d'huissier et d'un rapport de visite du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Tarn, suivi d'une mise en demeure infructueuse faite par les locataires au bailleur afin qu'il soit procédé aux travaux de remise en état des lieux, le juge a condamné le bailleur sous astreinte (100 euros par jour de retard) à mettre en place un système de ventilation et à réaliser les travaux visant à remédier aux problèmes d'humidité du mur du séjour et d'étanchéité des fenêtres (TI Castres :8.11.16).

Information par le bailleur sur les modalités d'exécution des travaux

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). Depuis cette décision, la loi du 24.3.14 a apporté, sur ce point, le complément suivant : « Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception » (Loi du 6.7.89 : art.7).

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

L'action de mise en conformité avec les normes de décence ne porte pas atteinte au bail en cours (Loi de 1989 - art.6).

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](#)).

Cependant, en appel, le juge admet parfois la résiliation du bail. Un bailleur a 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. Il invoquait, à l'appui de son moyen de défense, l'importance des travaux à réaliser, leur incapacité financière...Et il a 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.

Depuis, la loi MLE du 25 mars 2009 a ajouté un alinéa à l'article 1719 du Code civil qui devrait mettre 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".

Réalisation des travaux par le preneur

En raison de la rupture des fondations de l'immeuble loué, la société locataire a procédé à leur sondage et a entamé les travaux de consolidation avant même d'avoir mis en demeure le bailleur de les réaliser. Ensuite, elle a assigné ce dernier en remboursement et en paiement de dommages-intérêts. La Cour d'appel a refusé de faire droit à cette demande de remboursement pour défaut d'urgence, au motif que l'instabilité de l'immeuble est mentionnée dans l'acte de cession de parts de la société locataire et qu'en outre, le bailleur n'a pas été associé au constat des désordres, à l'identification de leurs causes et au choix ainsi qu'à la mise en œuvre des travaux nécessaires. La Cour de cassation a considéré que dans la mesure où la société a réalisé les travaux à la place de son bailleur sans le mettre préalablement en demeure de les réaliser et que l'urgence n'est pas avérée, elle n'a pas droit à remboursement. Elle a estimé que la société devait d'abord mettre en demeure le bailleur de réaliser les travaux et qu'à défaut de réponse de celui-ci ou en cas de réponse négative, elle devait obtenir une décision de justice l'autorisant à les réaliser (Cass. Civ III : 23.5.13). Ce n'est que lorsque l'urgence est établie, que le locataire est dispensé de solliciter son bailleur avant la réalisation de travaux et qu'il obtient le remboursement. La jurisprudence apprécie strictement la notion d'urgence (Cass. Civ III : 11.1.06). Le remboursement est opéré à la double condition que les travaux aient été indispensables et exécutés à moindre frais (Cass. Civ III : 12.6.01).

Réduction, suspension ou non réévaluation du loyer

Réduction du loyer

La réduction du loyer n'est que la sanction de défaut de réalisation des travaux par le bailleur. Elle ne peut donc intervenir qu'après une demande de mise en conformité faite au bailleur (CA Paris Ch. 06 C 19 février 2008 N° 05/24074). Le loyer ne peut être réduit qu'à défaut de mise en conformité dans les conditions fixées par le juge, c'est-à-dire à partir de la date d'expiration du délai imparti par le jugement pour réaliser les travaux. Ainsi, le juge ne peut réduire le loyer pour une période antérieure (Cass.Civ III : 20.2.08).

Le locataire est fondé à demander une réduction du loyer dans les cas suivants par exemple :

- logement ne comprenant ni WC, ni baignoire, ni douche, et donc 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." (CA Paris : 5.4.05) ;
- logement jugé quasi impropre à l'habitation (TI Montmorency : 8.4.04 / TI Marseille : 21.10.05 / TI Lorient : 20.5.10) ;
- logement non décent, situé au 6ème étage et dont l'ascenseur est hors d'usage depuis quelques années (CA Paris: 15.1.09) ;
- appartement avec forte présence de salpêtre et de moisissures témoignant d'une forte humidité, de l'insuffisance de l'isolation du logement et de l'inadaptation des moyens de chauffage (pièces produites

: constat d'huissier et lettre du service d'hygiène de la ville),. Outre 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) ;

- logements comportant une installation électrique dangereuse, une insuffisance de ventilation dans la salle de bain et la cuisine, l'absence d'installation adéquate pour la cuisine dans les meublés, le bâtiment qui les abrite est perméable aux infiltrations d'eau et au ruissellement, la rambarde de l'escalier est mal fixée et la cuisine commune est implantée dans un placard occupé par une machine à laver et non ventilé. Le Tribunal d'instance saisi par les locataires et une association a notamment condamné le propriétaire à effectuer des travaux de remise aux normes sous astreinte et a ramené le montant du loyer à la moitié du montant contractuellement prévu mentionnée lors de la conclusion des baux. La décision a été confirmée en appel (CA Rennes : 31.1.13).

Mais 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).

Suspension du loyer

La suspension du loyer a été obtenue pour un immeuble 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).

La suspension des loyers peut être prononcée jusqu'à la réalisation complète des travaux de mise aux normes de décence (TI Paris18° : 15.04.2010).

Non 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 œuvre 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).

Résiliation du bail sans expulsion

Un locataire a suspendu le paiement des loyers en raison des problèmes d'humidité dans son logement. Son propriétaire lui a donné congé pour reprise. Le rapport remis ultérieurement a conclu à la non-décence du logement, en raison de l'absence de système de ventilation ou d'aération et de système de chauffage. Le locataire refusant de quitter les lieux, le propriétaire l'a assigné en résiliation de bail, expulsion et condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à son départ. La Cour d'appel a confirmé la validité du congé et la résiliation du bail mais elle a réduit le montant de l'indemnité d'occupation et a refusé, sur le fondement de l'article 1719-1° du Code civil, de prononcer l'expulsion du locataire en raison de la non-décence de son logement.

En principe, les bailleurs qui louent des logements non-décents se voient imposer la réalisation de travaux de mise en conformité, une baisse voire une suspension des loyers durant les travaux. L'article 1719 al.1° du Code civil prévoit une sanction supplémentaire consistant à empêcher le bailleur de logements impropres à cet usage d'invoquer la nullité du bail ou sa résiliation pour obtenir l'expulsion du locataire. C'est cette dernière sanction qui a été appliquée en l'espèce par la Cour (CA Lyon ch 8, n° 11-02224 : 24.7.12).

Restitution d'une partie du dépôt de garantie

Le bailleur a conservé « 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).

Indemnisation des préjudices subis par les locataires

Pas de mise en demeure préalable du bailleur

L'indemnisation du locataire pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure de ce dernier. Lorsque les désordres existent depuis l'origine du bail et que le bailleur les connaît ou est censé les connaître (nul n'est censé ignorer la loi), il engage sa responsabilité du fait d'avoir délivré un logement non décent. En l'espèce, le logement loué ne répondait pas aux caractéristiques de la décence dès la mise en location : peinture au plomb, présence de rongeurs, installation électrique vétuste ([Cass. Civ III : 4.6.14](#))

Les locataires qui demandent une minoration du loyer et des dommages-intérêts pour logement non conforme aux exigences de décence, n'ont pas à justifier d'une mise en demeure formelle d'effectuer les travaux. En effet, le bailleur est obligé, par le seul effet de la loi, de remettre au locataire un logement décent sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ([Cass. Civ III : 18.12.12](#)). En l'espèce d'importantes fissures avaient été mises à jour par un procès-verbal d'huissier et l'expert mentionnait en conclusion de son rapport que les fissures portaient évidemment atteinte à la solidité de l'ouvrage et le rendaient impropre à sa destination.

Dans le même sens : le bailleur qui manque à son obligation de délivrer un logement décent (forte infestation de blattes qui oblige l'occupant à quitter les lieux) doit indemniser le locataire alors même qu'il n'aurait été informé par celui-ci des désordres troublant sa jouissance (CA Aix-en-Provence, ch 11 n° 2015-293 : 26.5.15).

En revanche, lorsque le logement devient non-décent pendant le cours du bail, le locataire doit informer le bailleur des désordres ainsi que des réparations nécessaires avant de demander une indemnisation (CA Aix-en-Provence, ch 11, n°2014-29 : 14.1. 14). Dans le même sens : 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](#)).

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](#)).

Point de départ de l'indemnisation

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

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 du service 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 du service 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).

Présentation en appel de la demande d'indemnisation

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 : art. 564) ([CA Bordeaux : 11.9.12](#)).

Dans le même sens : suite à un commandement de payer resté infructueux, une SCI a fait assigner le locataire devant le juge des référés et ce dernier l'a condamné à payer à la bailleuse 7 359,68 euros au titre des loyers et charges impayés. En appel, le locataire a demandé à être indemnisé au titre du préjudice de jouissance, en raison de la non-conformité de son logement aux caractéristiques de la décence et à ce que l'exécution des travaux soit ordonnée. La Cour a jugé que les demandes d'indemnisation du trouble de jouissance et de travaux peuvent être formées pour la première fois en appel (Code de procédure civile : art. 566) dès lors qu'elles sont l'accessoire, la conséquence ou le complément des demandes et défenses soumises au premier juge (CA Paris : 21.5.13, Pôle1 ch.3, n° 12/19148).

Indemnisation pour trouble de jouissance

Notion de préjudice de jouissance

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'indemnise" lui-même en se dispensant de payer des loyers ([CA Versailles : 10.11.10](#)).

Le trouble de jouissance ne peut résulter de la seule nécessité d'exécuter les travaux, le locataire n'est pas fondé à réclamer une indemnisation d'un trouble de jouissance non démontré. Le locataire, en l'espèce, ne démontrait pas en quoi les désordres le privaient de la jouissance des lieux pendant tout ou partie du bail ([CA Douai : 4.11.10](#)).

Mais à l'inverse :

- 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).

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. En raison du trouble de jouissance, une décote de 50% a été appliquée sur le loyer (CA Douai : 5.1.06).

Cependant si le locataire ne fait pas la preuve de la non-décence de son logement, 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).

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).

Illustrations du trouble de jouissance :

- 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'est 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 la délivrance d'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 établi 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) ;

- 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) ;
- le préjudice de jouissance est également aggravé lorsque le locataire ne dispose ni de WC, ni de douche, ni d'eau chaude (5000 € de dommages intérêts/ TI Paris 18° : 15.4.10 / le préjudice est fixé à 50% de la valeur locative du fait de l'insalubrité du logement : TI Paris18° : 29.4.10).

De très nombreux juges - de première instance et d'appel - admettent 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 €

En revanche, lorsque les désordres sont en partie imputables au locataire, le juge n'accorde pas de dommages-et-intérêts sur le fondement du trouble de jouissance

La demande de la locataire en dommages-intérêts pour trouble de jouissance n'a pu être reçue positivement, du fait qu'elle ait abandonnée 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).

Un incendie s'est déclaré dans un logement du rez-de-chaussée d'un immeuble doté d'un chauffage collectif au fioul. La chaudière qui alimentait les deux appartements a été détruite et le locataire du premier étage s'est retrouvé sans chauffage et sans eau chaude. Sur le manquement du bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués, le juge reconnaît le préjudice de jouissance subi par le locataire et lui alloue 3 000 euros de dommages-intérêts. En appel, la Cour a relevé un manquement du bailleur, en raison de la tardiveté de l'exécution des travaux (un an après le déclenchement de l'incendie). Cependant, l'attitude de refus du locataire de laisser exécuter les travaux nécessaires à l'entretien de l'appartement, a été prise en compte dans l'évaluation du préjudice, ramené à 1 000 euros (CA Aix-en-Provence : 15.10.13).

Autres demandes en indemnisation

Indemnisation pour préjudice moral

Un préjudice moral peut être invoqué du fait de la non-décence du logement. En l'espèce, avant même l'établissement du bail, un contrôle obligatoire de la chaudière a révélé sa non-conformité. Au début du bail, de nombreux désordres sont survenus. La Cour d'appel a confirmé la condamnation du bailleur à 3 000 € en réparation du préjudice moral subi par les locataires, estimant que ce préjudice résulte notamment « du malaise ressenti au regard des conditions d'occupation de l'immeuble mis à la disposition des locataires et de l'attitude revendicative de leur propriétaire à leur égard » (CA Riom : 16.12.13).

Indemnisation pour préjudice de santé

Un bailleur a été condamné à réparer le préjudice subi par le locataire qui souffrait d'asthme, son état de santé ayant été aggravé par l'humidité affectant les lieux loués au motif qu'il est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ([Cass.Civ. III : 19.1.05](#) n° 03-15631).

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. III : 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](#)).

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 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) ;

- un propriétaire a donné à bail un logement destiné à être chauffé individuellement par l'électricité. L'état des lieux d'entrée mentionne la présence d'un convecteur « soufflant » dans la salle de bains et de prises pour convecteur dans chacune des trois pièces principales. Le locataire estime que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence, car il n'était chauffé que dans la salle de bains. Le locataire établit avoir acquis deux radiateurs à bain d'huile engendrant une consommation d'électricité supérieure à celle de convecteurs et demande ainsi des dommages-intérêts d'un montant de 3 600 €. Les juges ont relevé qu'en l'absence des équipements nécessaires à l'installation « d'un chauffage normal (au sens de l'article 3 du décret du 30.1.02), c'est-à-dire permettant effectivement et pas seulement virtuellement le chauffage, le manquement contractuel du propriétaire est caractérisé ». Ils l'ont condamné à verser une somme de 3 600 € à la locataire (CA Paris, 4e ch., 30 oct. 2012, n° 11/13294).

Relogement

Sur ce point, les décisions ne sont pas unanimes :

- Certaines considèrent que 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).

Dans le même sens : 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, demandaient 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).

- Cependant, certaines Cour d'appel accordent parfois le relogement des occupants durant la durée des travaux (CA Paris : 27.1.05 et CA Versailles : 10.11.09).

Mais en tout état de cause, le bailleur ne peut pas proposer un relogement pour échapper à son obligation de mise en conformité des lieux loués ([Cass. Civ III : 15.12.04](#)) et les occupants sont en droit demander leur réintégration s'ils sont évincés. Ainsi, suite à un jugement constatant la non-décence du logement 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).

Restitution des allocations familiales indues

Une caisse d'allocations familiales (CAF) a introduit une action en répétition de l'indu, à l'encontre d'un propriétaire qui a donné à bail des habitations (yourte, chalet et une maison mobile) non conformes aux normes de décence et de salubrité exigées pour le versement de l'allocation logement (AL). La Cour d'appel a déclaré recevable l'action en répétition de l'indu et l'a condamné à restituer à la CAF les montants perçus. Pour la Cour de cassation, l'AL ne peut être versée au bailleur que si le logement donné à bail répond aux caractéristiques de la décence (CSS : L.831-3 al. 1er). Par conséquent, l'action en répétition de l'indu exercée par la CAF et dirigée contre le bailleur est recevable (Cass. Civ II : 29.11.12).

Responsabilités

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 a reproché au propriétaire d'avoir manqué à son obligation de délivrance d'un bien loué conforme à l'usage pour lequel il était prévu et fait valoir que l'intermédiaire immobilier aurait méconnu son obligation de conseil. L'action à l'encontre de l'agent immobilier a été 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 a considéré 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 a été retenue (CA Aix-en-Provence : 7.5.02).

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).

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) ;
- à 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.

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](#)).

Les éléments de 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 /ARS- Agence Régionale de Santé) ou par des compagnies d'assurance ou des huissiers : s'ils ne suffisent pas toujours à convaincre les propriétaires bailleurs de la nécessité d'engager les travaux puisque le contentieux s'est poursuivi en justice, 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.

Quelques illustrations :

- la Cour a reconnu comme éléments de preuve, 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 ([Cass. Civ III : 8.11.11](#)) ;
- 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)
 - 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) ;

- 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).