

**LES NOTES de JURISPRUDENCE**  
**Du POLE NATIONAL de LUTTE contre L'HABITAT INDIGNE**

## **La décence du logement**

Confirmant les constats réalisés par les magistrats, la jurisprudence disponible montre qu'assez peu d'affaires semblent 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.

**I - Face à la non décence de son logement, le locataire répond encore trop souvent par la suspension du paiement des loyers et les jugements leur sont rarement favorables, car** les tribunaux s'appuient sur une position très ferme de la Cour de cassation.

Le locataire est tenu de payer son loyer aux termes convenus, il ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus (*Cass.Civ. III : 12.2.1992*). Ainsi cette position est confirmée par un arrêt de la *Cour d'Appel de Douai* en ces termes : "*que si des dommages et intérêts peuvent être alloués au preneur en réparation du trouble de jouissance résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent et en bon état de réparation, en revanche le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance 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 3.6.2004*)

Dans le même sens, la Cour d'appel de Toulouse a jugé que « *le locataire qui a joui de l'appartement loué jusqu'à son départ volontaire n'est pas fondé, pour justifier un défaut de paiement des loyers, à invoquer une exception d'inexécution à l'encontre de son bailleur dès lors qu'il ne justifie pas s'être trouvé dans l'impossibilité totale d'occuper les lieux. Le défaut de paiement des loyers caractérisé constitue une faute suffisamment grave pour prononcer la résiliation du bail* » (*CA Toulouse 15.11.2005*).

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

L'exception d'inexécution est cependant admise dans un cas et l'acceptation par le juge semble être moins restrictive au vu de jurisprudences récentes. Le principe est que lorsque du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, le locataire se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués, ou ces lieux sont qualifiés par le juge d'inhabitables.

Ainsi, elle a été admise lorsque :

- le logement est "insalubre" en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement (*CA Nîmes - 2 Ch. : 3.5.2001 ; CA Montpellier : 14.6.1999*).
- le logement est rendu inhabitable pendant la période hivernale en raison de l'absence de chauffage (*Référé TI Nîmes : 9.2.2004*)
- la maison est effectivement inhabitable, selon le rapport d'expertise ( habitation très humide et vétuste, installation électrique extrêmement dangereuse, risque d'incendie et d'électrocution, insuffisance de chauffage ...) et le locataire était bien fondé à opposer l'exception pour inexécution /confirmation du jugement du TI) *CA de Lyon 5.12.2006*
- état de quasi taudis, même si l'état est du à l'entretien et à la saleté du fait de l'occupante (*Cour d'appel /ROUEN /Chambre des appels prioritaires/ 4 Septembre 2007*) : la locataire est néanmoins dispensée de payer le loyer jusqu'à complète exécution des travaux de mise aux normes du logement, les travaux ne pouvant être entrepris avant le nettoyage et la désinfection du logement.

A Paris, plusieurs affaires récentes illustrent des cas où le tribunal d'instance a admis l'exception d'inexécution :

- l'occupation dans un hôtel meublé particulièrement vétuste et dangereux a été requalifiée en bail de la loi de 1989, les congés donnés ont été déclarés irréguliers, et, compte tenu de l'état des lieux, il a été jugé qu'il n'y avait pas lieu de payer de loyers, alors que ceux-ci n'avaient pas été réglés par les occupants (*TI du 19° :3.01.2006*)
- en raison de l'absence de sanitaires qui rendait impossible l'utilisation des lieux loués, le locataire a été autorisé à suspendre le paiement du loyer jusqu'à exécution des travaux. (*TI du 10° référé 5/04/06*)
- en l'état du logement qui avait fait l'objet de plusieurs injonctions de faire des travaux de la mairie de Paris (service technique de l'habitat/ STH) restés sans effet, ce qui a justifié le remboursement de 2ans de loyers courant depuis l'intervention du STH au titre de l'exception pour inexécution (pour un total de 13 536 €), la demande de résiliation du bail aux torts du bailleur, ainsi que 3000 € de dommages et intérêts pour risque d'atteinte à la santé d'un enfant (présence de plomb accessible) (*Paris TI 18° ardt, 2/08/2007*)

Les cours d'appel sont souvent plus restrictives que les tribunaux d'instance pour admettre la clause d'inexécution; ainsi la CA de Paris ( *6°chambre section B, arrêt du 12/07/ 2007*) bien qu'ayant reconnu le caractère inhabitable d'un logement ainsi que la mauvaise foi du bailleur, a opéré une compensation entre les loyers dûs et l'octroi de dommages et intérêts et fixé une indemnité d'occupation d'un faible montant, mais a néanmoins confirmé l'expulsion prononcée.

Hormis cette dérogation<sup>1</sup>, le bailleur obtient fort logiquement la résiliation du bail pour impayés de loyers, même si, en défense, le locataire tente de justifier la suspension des loyers par la non décence du logement.

Ainsi, la Cour d'appel de Dijon a admis la validité d'un commandement de payer pour défaut de payer une majoration de loyer prévue au contrat en contrepartie de travaux réalisés par le bailleur. En défense, le locataire arguait du fait que les travaux n'avaient pas été réalisés conformément aux règles de l'art et que le logement n'était pas décent car l'électricité n'était pas conforme aux normes mais ne justifiait pas avoir réalisé la procédure prévue par la loi (*loi du 6 .7.19 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 13.2.2004*).

La CA de Paris a confirmé la résiliation du bail prononcée par le juge d'instance, du fait de l'abstention du locataire à payer les loyers et charges pendant trois ans. Compte tenu du mauvais état du logement et des manquements du bailleur à ses obligations, la Cour a cependant accordé au locataire des dommages et intérêts. En l'espèce, le logement présentait les caractéristiques suivantes : présence d'étais au sous-sol et au rez-de-chaussée, murs gorgés d'humidité, installation sanitaire non conforme aux normes, absence de moyen de ventilation et de chauffage permanents. Cette affaire est curieuse, car alors que le logement était frappé d'un arrêté de péril ordinaire, puis d'un arrêté de péril imminent, la suspension du loyer à compter de la notification de l'arrêté de péril ne semble pas avoir été explicitement plaidée (*CA Paris 14.10.2004*).

La CA de Douai a également considéré, dans une affaire où le bail du locataire a été résilié pour non paiement des loyers et celui-ci condamné à régler une indemnité d'occupation, que, cependant, il était bien fondé à demander réparation du trouble de jouissance subi en raison des désordres affectant le logement loué. Ce logement a été qualifié "de non décent et d'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, avec un coefficient d'insalubrité de 0,63. .... Au vu de ces éléments, le préjudice doit être fixé à 50 pour cent du montant du loyer, soit pour 43 mois d'occupation, 7221 € à titre de dommages et intérêts. (*CA Douai 5 Janvier 2006*)

---

<sup>1</sup> Et bien évidemment lorsque le logement fait l'objet d'une mesure de police

La CA de Paris a également reconnu le caractère évidemment non décent d'un logement, attesté par le bureau d'hygiène de la ville de Meaux et sur le fondement du RSD (infiltrations d'eau, toiture en mauvais état, infiltrations par la façade, fenêtres inopérantes, désordres des parties communes ...) mais non un caractère inhabitable (confirmation de l'expulsion pour impayés de loyers, mais dommages et intérêts) (CA Paris 6° chambre civile, section C 19/06/2007)

La CA de Montpellier s'est prononcée dans le même sens (résiliation du bail suite à une dette locative), mais sans dommages et intérêts au bénéfice du locataire. Les éléments fournis pour fonder sa contestation de la décence du logement n'étaient pas probants et le locataire ne justifiait d'aucune démarche vis-à-vis de son bailleur. La visite effectuée par le service d'hygiène de la ville n'était pas susceptible de caractériser la non décence du bien loué ou d'un risque manifeste (CA Montpellier : 4.3.2003; dans le même sens : CA Paris : 13.5.2004).

### **Quelles réponses apportées à la mise en jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyer lorsque le logement ne répond pas aux normes décence ?**

De très nombreux jugements de tribunaux d'instance retiennent le motif qu'il y a *contestation sérieuse* sur l'état du logement, visiblement non décent, pour dire qu'il n'y a pas lieu à référé et renvoient au fond. (TI Montmorency : 25/03/2005; TI de Paris 19° : 5/01/2006; TI de Paris 20° : 13/12/2005; TI de Paris 20° : 29/09/2004; TI de Paris 18° : 1/07/2004 ; CA de Paris 5/10/2007)

#### **- La mauvaise foi du bailleur**

Le juge conserve toujours la possibilité, de refuser de constater la résiliation du bail en raison de la mauvaise foi du bailleur. Cette analyse est fondée sur le Code civil (art.1134).

Par analogie avec d'autres situations où le bailleur a été reconnu de mauvaise foi pour des raisons autres et ce motif pourrait être plus largement retenu. Ainsi :

- le bailleur qui 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. 3e civ., 17/07/1992 ; CA Lyon, 6e ch., 2/02/1994

- le bailleur qui 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, 2e ch., 17/06/1996, CA Lyon, 6e ch., 2/02/1994)

. délivrance d'un commandement de payer portant sur des arriérés de loyer résultant du fait même de la bailleuse qui n'avait pas appelé auprès des locataires, mois après mois, le paiement des loyers pour le montant auquel elle pouvait prétendre et alors que ces arriérés concernent pour partie d'entre eux, une période atteinte par la prescription de l'article 2277 du Code civil (CA Paris, 6e ch. C, 12/02/2002).

.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, 6e ch., sect. B, 19/10/2000).

#### **- La délivrance d'un logement non décent est une contestation sérieuse**

A ce jour, plusieurs tribunaux ont effectivement retenu la mauvaise foi du bailleur en raison de la délivrance d'un logement non décent, et l'on dispose aujourd'hui de plusieurs jugements ou arrêts pour l'illustrer.

Ainsi, un récent arrêt de la CA de Montpellier (13/03/2006) a cassé une ordonnance de référé du TI de Perpignan qui avait reçu la clause résolutoire du contrat de bail et prononcé l'expulsion du locataire, alors qu'un rapport de la DDASS démontrait le mauvais état du logement. La Cour rappelle : « *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.* Dans cette affaire, le locataire avait produit un rapport technique et une lettre de la DDASS

montrant que le logement ne remplissait pas les conditions de décence exigées et justifiait une procédure d'insalubrité. La Cour a donc jugé que « *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* ».

Dans le même sens, un arrêt de la CA de Bordeaux du 20/10/2007 a reçu la défense du locataire, dont la clause de résiliation du bail avait été constatée en première instance par le TI sur assignation en référé du bailleur, en précisant que « *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 NCPC aux termes duquel le juge des référés peut ordonner en référé toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse* » En l'espèce, la Cour constate l'existence d'une contestation sérieuse portant sur l'état rudimentaire du logement, dont l'équipement ne répond pas aux clauses du bail (suppression d'une entrée et du chauffage collectif) et en conséquence à sa non décence, que le bailleur n'a pas rempli ses obligations ; par conséquent, il existe une contestation sérieuse faisant obstacle à la compétence du juge des référés pour statuer sur l'acquisition de la clause résolutoire.

La CA de Paris ( 14<sup>o</sup> ch –section B -arrêt du 5/10/2007) a annulé l'ordonnance du TI du 5<sup>o</sup> de Paris qui avait accepté, en référé, l'acquisition de la clause résolutoire, au motif de ce qu'il y avait une contestation sérieuse sur l'état de décence du logement de la locataire, appelante, et qu'il n'y avait pas lieu à référé. La locataire avait produit aux débats un constat d'un architecte mandaté par Espace-Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre , qui « *établi non contradictoirement ne suffit pas à établir la carence du bailleur dans leur obligation de délivrer un logement décent, ....constitue pour le moins, un commencement de preuve du caractère sérieux des griefs formulés .....* » « *qu'il s'avère que dans ces conditions que l'exigibilité des sommes visées dans le commandement de payer ...se heurte à des contestations sérieuses ...* » « *qu'ainsi les manquements allégués de part et d'autre relèvent d'un débat de fond* » Dans cette affaire la Cour avait aussi émis des doutes quant à la réalité du caractère meublé<sup>2</sup> du bail, en l'absence d'inventaire du mobilier garnissant le local, permettant de l'exclure du champ de la loi de 1989.

Enfin, et toujours dans le même sens, la CA de Bordeaux (Chambre civile 1 section A arrêt du 22/10/2008) déboute de sa demande de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire formée en référé, le bailleur car il existe une contestation sérieuse sur l'exécution de son obligation de délivrer un logement en bon état de d'usage, celui-ci ne justifiant pas de la réalisation de travaux pour la remise en état du logement permettant un usage normal à titre d'habitation, même si le défaut de paiement du loyer est établi. L'appartement loué a fait l'objet de plusieurs sinistres, ces derniers s'étant manifestés par des débordements de la cuvette des toilettes du conduit des eaux usées de l'immeuble et ayant conduit à inonder l'appartement de déjections.

## **II - Des précisions sont apportées par la jurisprudence à la définition de la décence d'un logement**

Les caractéristiques permettant de considérer un logement comme décent sont définies par décret (*décret du 30.1.2002*). Elles concernent principalement l'état du logement, ses éléments d'équipements.

### **1-Une clarification des caractéristiques des éléments d'équipement**

Le logement doit comporter un certain nombre d'éléments d'équipement et de confort.

#### ***Quelle est la nature de l'équipement de chauffage ?***

Pour que le logement puisse être qualifié de décent, il doit comporter une installation permettant un

---

<sup>2</sup> On peut également noter que le caractère meublé du bail fait l'objet de très nombreuses contestations et que nombre de tribunaux n'hésitent pas à requalifier les baux en baux soumis à la loi de 1989 (*ex TI de Paris 13<sup>o</sup> jugement du 13/08/2007*)

chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion (*décret du 30.1.2002 : art. 3*).

L'existence d'une cheminée dans le salon, d'un convecteur dans la salle d'eau et d'un poêle à bois et charbon dans la cuisine ne permet pas d'assurer un chauffage normal. En conséquence, le bailleur devra procéder à une nouvelle installation de chauffage. Dans cette affaire, les preneurs avaient pourtant une parfaite connaissance des lieux loués, dont ils ont été propriétaires jusqu'à la vente de l'immeuble aux enchères publiques (*CA Nîmes : 29.1.2004*).

### ***L'installation de chauffage ne doit pas être dangereuse***

De graves anomalies affectant *l'installation d'un chauffage au fuel* qui ont fait l'objet d'une mise en demeure du bailleur dont les termes de cette mise en demeure décrivait "une situation intolérable" avec "risque important d'intoxication au monoxyde de carbone" mettant en danger la vie de la locataire et de ses quatre enfants, les contrôles négatifs d'émanation de CO réalisés n'excluant pas tout risque d'intoxication sont contraires à la décence. (*CA Lyon 6/09/2005*)

### ***Comment apporter la preuve de l'insuffisance du système de chauffage ?***

Pour apporter la preuve que le logement n'est pas décent en raison de l'insuffisance du système de chauffage, il convient de prendre en considération tous les éléments d'équipement de chauffage mentionnés à l'état des lieux. 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 : 05.01.20.06*).

Mais 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 : 10.03.2005*), de même que 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 22/11/2005*)

En sens inverse, n'est pas insuffisante une installation de chauffage pour un logement, lorsque l'on peut demander le réglage de la chaudière, même collective, et même en l'absence de radiateurs dans la salle d'eau et la cuisine (*CA Bordeaux 6/04/2006*)

### ***Le logement doit être pourvu d'une alimentation en eau courante***

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 : 15.12.2004*).

Un complément d'information est apporté sur l'alimentation en eau par une réponse ministérielle. Elle indique que :

- le logement décent doit comporter une alimentation en eau potable (l'eau potable est celle qui peut être destinée à la consommation humaine) ;
- cette notion est différente de la notion d'eau courante qui correspond à une installation d'eau distribuée par un réseau public ou depuis un réservoir, un château d'eau.
- le logement ne sera considéré comme décent que si l'installation en eau potable assure, à l'intérieur du logement, la distribution avec une pression et un débit suffisant (*Rép.min. JO AN : 12.4.2005*).

### ***Le logement doit être pourvu de sanitaires utilisables***

*L'accessibilité difficile et dangereuse d'un équipement peut être assimilée à son absence* : ainsi la non décence du logement a été reconnue par la CA de Douai, en raison de l'accès difficile et dangereux du local de douche (assimilée à une absence d'équipement sanitaire) (CA Douai :18/10/2004).

*De même la suppression de WC communs* : un locataire parisien a assigné son nouveau bailleur suite à la suppression de WC communs à l'étage (dont l'utilisation était prévue au bail) aux fins, sous astreinte, soit de restituer l'usage de ces WC communs, soit d'installer des toilettes privatives dans son logement. Le TI du 10° (référé 5/04/2006) lui donne satisfaction.

Dans le même sens, la CA de Lyon ( 21/03/2006) a confirmé la nécessité pour un bailleur de délivrer un logement décent comprenant des toilettes, confirmé la suspension du loyer, « *seule mesure de nature à assurer une régularisation rapide de la situation* » qui prendra fin à l'aménagement de toilettes, extérieures ou intérieures au logement, à la suite à la division et rachat de locaux ayant rendues inaccessibles les toilettes de l'entresol.

### ***L'installation électrique doit être en bon état et utilisable...***

Une installation électrique insuffisante, y compris dans les parties communes, peut être un élément de non décence, car dangereuse. La CA de Douai relève « *que si la distribution électrique a été refaite à neuf dans le logement de Mme 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 :18/10/2004).

L'installation électrique dangereuse et pas aux normes est fréquemment retenue par les juges comme élément de non décence : voir arrêts de la CA de Toulouse du 11/04/2006 sur diagnostic Consuel, de la CA d'Agen du 20/02/2006.

***Une installation électrique défectueuse et la présence de plomb accessible*** permettent de considérer un logement comme non décent : ainsi en a jugé la cour d'appel de Paris dans un arrêt du 22/05/2007 : « *Considérant que l'insuffisance de l'installation électrique relevée par [l'expert] sans justification par les appelants d'une mise en conformité par un professionnel compétent, comme la présence de revêtements à base de plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire avec dégradations ponctuelles établissent que M n'ont pas délivré à N un logement décent ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ..... ce dont il est résulté pour la locataire un trouble de jouissance incluant son préjudice moral qui sera justement estimé à la somme de 3600 € correspondant au loyer couru pendant la durée du bail entre dec 2003 et juillet 2004 inclus* »

N'est pas décent un logement faisant apparaître un défaut d'installation d'éléments 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. (Cour d'appel d'ANGERS /9 /10/2007)

### ***De nombreux désordres affectant le clos et le couvert en raison de la vétusté des lieux et d'un défaut d'entretien, danger des installations***

Même si le rapport DDASS ne conclut pas à l'insalubrité du logement, les désordres dont il fait état (absence de dispositif de ventilation, infiltrations, isolation thermique insuffisantes, menuiseries extérieures dégradées) mettant en cause les conditions de vie de la locataire, ont permis au tribunal d'instance de Vienne, statuant en référé, de conclure à la non décence du logement, d'ordonner au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires dans les trois mois et de prévoir qu'à défaut d'exécution des travaux de mise en conformité, le loyer sera diminué (TI Vienne : 23.5.2003).

Ne sont pas décents des locaux vétustes et dépourvus de tout confort, avec installation électrique non-conforme et dangereuse, absence de toilettes privatives et de salle d'eau, présence d'un seul point d'eau froide, fenêtres non étanches ... Le bailleur est condamné, sous astreinte, à effectuer des travaux de mise

en conformité ainsi qu'à assurer le relogement du locataire pendant la durée des travaux (CA Paris : 27/1./2005).

Dans le même sens, non décent, voire insalubre, un logement où tous les équipements sont défectueux, insuffisance de ventilation, du chauffage, usage normal difficile des appareils ménagers ... sur rapport d'expert (CA de Douai 05/01/2006)

La CA de Paris a retenu que l'humidité qui rongait une maison la rendait insalubre et a condamné le bailleur à payer 8.500 euros de dommages et intérêts au locataire, qui en première instance, avait été débouté de ses demandes de remise en état des lieux, de réduction de loyer et de dommages et intérêts. La Cour a fondé sa décision sur les pièces produites (expertise de la compagnie d'assurance et constat du directeur des services techniques de la commune) qui concordent et démontrent que ce désordre était lié à un défaut d'étanchéité et à la vétusté du bien. Elle a souligné, par ailleurs, que le bailleur ne peut s'exonérer de sa responsabilité en arguant d'un défaut de chauffage et de ventilation imputables à la locataire, alors même que les pièces versées au débat montrent que le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs était défectueux, et que le locataire a dû recourir à un chauffage d'appoint. « *Il ne peut lui être fait grief de ne pas aérer des lieux non chauffés* » (CA Paris : 10.03.2005).

Le constat du service d'hygiène de la ville démontrait l'état défectueux des lieux (les locataires n'occupaient plus qu'une seule pièce, les autres étant inhabitables suite à une infiltration d'eau, une humidité importante et un dysfonctionnement de la ventilation). La mise en demeure de remettre les lieux en état d'habitabilité sous délai de trois mois faite par ce service auprès de la société bailleuse étant restée sans effet, le locataire agit devant la Cour d'appel après avoir vu sa demande rejetée en instance. Il obtient 2.000 euros de dommages et intérêts pour troubles de jouissance (CA Paris : 9/6./2005).

### ***La présence de nuisibles est-elle facteur de non décence ?***

*De la présence de souris dans le logement...*

Encore faut-il 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, ajoute la Cour "*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)

En revanche 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./2005). 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 les frais engagés par le preneur pour le déménagement et l'installation dans les lieux doivent lui être remboursés.

La CA de Colmar (3° ch civ section A, arrêt du 8/01/2007) a jugé qu'un logement infesté de cafards ne pouvait être décent et permettre la jouissance paisible du logement par ses locataires et a condamné le bailleur pour insuffisance de traitement de cette présence de blattes dont il était parfaitement informé, à 3500 € de dommages et intérêts .

### **Qu'est ce que la décence d'un logement constitué d'une seule pièce ?**

La CA de Paris a été amenée à préciser à la fois les conditions d'une location meublée et de décence de la chambre louée. Le juge de première instance avait requalifié le bail en loi de 1989, au vu de l'insuffisance des meubles, et annulé le congé donné sur cette base, puis déclaré le logement non décent. La Cour a réformé l'ensemble en estimant, d'une part, qu'une location meublée ne nécessitait pas d'ustensiles de cuisine ou de vaisselle, prestations secondaires « qui caractérisent un appartement loué en

garni », et d'autre part en jugeant que le décret du 30 janvier 2002 n'imposait pas que le logement d'une seule pièce soit équipé d'une kitchenette, d'un W-C intérieur et d'une douche. La chambre louée, d'une surface habitable de 12 mètres carrés et dont la hauteur sous-plafond est supérieure à 2 mètres 20, satisfait aux caractéristiques de la décence, dès lors qu'il existe un W-C extérieur situé dans le couloir, facilement accessible, un lavabo et un coin permettant l'installation d'un réchaud, une fenêtre donnant à l'air libre et une aération au plafond. (*CA Paris 15/3/2007*).

Cet arrêt fait une double interprétation restrictive de la location meublée (au regard d'autres jurisprudences) et de la décence d'un logement d'une pièce<sup>3</sup>.

### **Un hôtel meublé est-il tenu d'offrir des chambres répondant à la décence du logement ?**

S'il est clair que les logements loués meublés sont inclus dans le champs de la décence, en application des art 2 et 6 de la loi de 1989, la question peut se poser pour les hôtels, dont les occupants sont normalement des clients, les chambres n'étant pas conçues et aménagées pour être des logements fussent-ils d'une seule pièce. Cependant les hôtels dits « meublés » accueillent de fait des occupants qui y ont leur résidence principale et bénéficient d'un bail d'un an en application de l'art L.632-1 du CCH. Partant de cela, des juges d'instance appliquent le droit à un logement décent à ces cas ; en ce sens, un jugement particulièrement explicite du *TI de Paris XX<sup>e</sup> arrdt (29/02/2008)*

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

Ainsi la Cour d'appel de Rouen a-t-elle jugé que si le logement présente les inconvénients d'un immeuble ancien et mal isolé, dépourvu de VMC, les locataires qui ont systématiquement obturé les dispositifs d'aération existants et n'ont ni aéré ni chauffé de manière régulière le logement ont favorisé ainsi des phénomènes de confinement et d'humidité; ils ont failli à leurs obligations locatives et ont contribué pour partie à leur préjudice. Ils seront donc déboutés de leur demande tendant à voir prononcé la résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur et seront condamnés à la somme de 2000€ au titre des réparations locatives, le logement ayant été rendu dans un état de saleté avancé alors que l'état d'entrée dans les lieux révélait un bon état d'entretien. (*CA Rouen 21.02.2006*)

Dans le même sens, la CA d'AMIENS /*Chambre économique arrêt du 9/10/2007* déboute de leur demande d'indemnisation pour manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent des locataires, compte tenu de l'état déplorable du logement, lors de la restitution, constaté par la DASS, résultant pour partie de la vétusté mais surtout du manque flagrant d'entretien par ceux-ci et de l'absence totale de réparations locatives.

### **Observations**

Dans ces décisions, on relève assez fréquemment la référence à des rapports d'expertise réalisés en amont par des autorités administratives (service d'hygiène, DDASS) ou par des compagnies d'assurance ou des huissiers : ils n'ont pas suffi à convaincre les propriétaires bailleurs de la nécessité d'engager les travaux puisque le contentieux s'est poursuivi en justice, mais ils sont retenus comme éléments de preuve par les tribunaux.

Le TI d'Angoulême reconnaît la validité des contrôles de décence effectués par le Pact-Arim de la Charente pour le compte du GIP Charente –Solidarité, chargé par le préfet d'une mission de lutte contre l'habitat indigne (*TI 9/05/2007*)

Dans des affaires récentes, nombre de juges d'instance acceptent tous éléments de "sachants" permettant d'apprécier la réalité d'un état des lieux pour constater la non décence ou refuser le référé, en s'appuyant

---

<sup>3</sup> Or, le point 4 de l'art 3 du décret du 30/01/2002 mentionne ce que doit être le coin cuisine (« 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 à une installation d'évacuation des eaux usées », sachant que la restriction des équipements d'un logement d'une seule pièce ne concerne que les équipements sanitaires. Dans l'espèce, il n'y avait qu'un seul lavabo en tout et pour tout, et aucun appareil de cuisson ...



sur la mauvaise foi du bailleur dans ses relations contractuelles ou sur une difficulté sérieuse; ainsi des rapports de visite de la Fondation Abbé Pierre ont-ils été acceptés par des tribunaux d'instance de Paris. (*TI Paris 10° : 12/07/200; TI Paris 10° : 5/04/2006; TI Paris 18° 1/02/2006*) ainsi que par la CA de Paris, du moins pour établir une contestation sérieuse ne permettant pas de juger en référé. (*CA 14° ch section B arrêt du 5/10/2007 précité*)

Même si les rapports de l'administration (DDASS, services de villes) ou d'huissier à la demande du locataire, n'ont pas été établis de façon contradictoire, les juges les reçoivent fréquemment (mais pas toujours) comme début de preuve, surtout lorsque, produits dans le cadre de l'instance, ils sont peu contestés par le bailleur ...

On note également le déménagement fréquent des locataires après échec des premières démarches amiables ou lorsque les demandes présentées devant le tribunal d'instance sont rejetées.

Le fait d'engager une procédure judiciaire, s'agissant de logements dans un état proche de l'insalubrité, permet tout du moins à l'occupant d'obtenir des dommages et intérêts pour compenser le préjudice subi, *mais la demande d'avoir à exécuter les travaux est encore trop rarement faite par* le locataire, qui a, le plus souvent quitté les lieux.

Le fait d'avoir quitté les lieux ne prive pas la locataire de son intérêt à agir ni n'exempte le bailleur d'avoir à remettre en état le logement ; ainsi la Cour d'appel d'Angers a jugé que la locataire a quitté les lieux en cours d'instance sans délivrer congé, avait donc toujours intérêt à voir statuer sur sa demande de résiliation pour mettre fin au bail, son seul départ ne mettant pas fin à l'obligation pour le bailleur de mettre aux normes de la décence le logement loué.

Quelques jugements ont, cependant, prescrit des travaux à engager :

Ainsi, on peut citer, à nouveau, *le jugement du TI de Paris 10° du 5/04/2006* qui a enjoint au propriétaire sous astreinte de 100 € par jour de retard à partir d'un délai de 8 jours de remettre en état les WC communs ou d'installer des toilettes privées dans le logement.

Le TI d'Angoulême, souvent suite à une procédure « d'injonction de faire » à l'initiative du locataire, a prescrit les travaux à effectuer par le bailleur dans un délai précis, dans de nombreuses affaires, dont celle jugée le 9/05/2007.

On peut citer aussi une *ordonnance de référé du TI de Bordeaux du 17/11/2005* enjoignant un bailleur à exécuter les travaux dans un délai de 15 jours et sous astreinte.

Le *TI de Marseille (21/10/2005)* ordonne les travaux à faire sous délai de mois sous astreinte de 100€/jour de retard.

De même la *CA de Douai* dans un arrêt du 30/01/2003 a confirmé un jugement du TI de Douai qui, compte tenu de la non décence du logement, avait ordonné l'exécution de travaux à la société bailleuse conformément aux conclusions détaillées de l'expert, et que compte tenu de l'importance desdits travaux c'est à bon droit que le locataire pouvait exiger que soient produits les devis et détails des travaux, qu'il n'y avait pas de refus des locataires de laisser exécuter les travaux, confirme la consignation des loyers ordonnée, auquel s'ajoute un préjudice de jouissance depuis le premier jugement.

*La CA de Lyon* a suspendu le paiement des loyers jusqu'à aménagement de toilettes (21/03/2006, déjà cité)

La CA de Bourges (*arrêt du 28/02/2006*) a également prononcé une suspension du paiement du loyer pendant la durée des travaux à faire, en ordonne la réalisation sous un délai de 3 mois et sous astreinte de 50€ par jour de retard. (mais déboute le locataire de sa demande de relogement provisoire par le bailleur)

*La CA d'Orléans (arrêt du 24/09/2007)* a estimé bien fondé l'action en référé d'un locataire pour obtenir la réparation des désordres et demander une diminution du loyer jusqu'à l'achèvement des travaux. (ruissellements d'eau sur le plafond de la lingerie, importantes traces d'humidité pourriture et moisissures)

dans la salle de bains, traces de début d'incendie dans la verrière, nombreux fils électriques en désordre sur le plancher de la verrière, dégradation des huisseries de la cuisine ...)

*Le TI de Loudun a prescrit la réalisation de travaux sous 6 mois et astreinte (6/03/2008)*

*La Cour d'appel de Caen, saisie en appel par une locataire, déboutée en première instance de sa demande d'injonction de travaux suite à une expertise, au motif de ce que le montant des travaux à effectuer était supérieur à la valeur estimée du bien et ayant accordé au bailleur défaillant la résiliation du bail pour perte de la chose (art 1722 du code civil) a confirmé cette résiliation, tout en reconnaissant le caractère non décent du logement loué, du fait de l'absence d'entretien par le bailleur, et en accordant des dommages et intérêts pour perte de jouissance. Cet arrêt est très critiquable du fait, d'une part, que l'art 6 de la loi de 1989 stipule que le recours pour non décence est sans incidence sur le bail en cours et, d'autre part, que la perte de la chose sur la base de l'art 1722 du code civil ne peut être excipée par le bailleur dont la défaillance est à l'origine de l'état des lieux; cette jurisprudence reviendrait à exonérer de leurs obligations locatives les bailleurs qui entretiennent le moins leur bien. (CA Caen, 15 mars 2007)*

### **Une application de la définition de la non décence à des logements insalubres ou dangereux**

Le décret fixant les caractéristiques de la décence précise que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent, et avant même que de telles mesures soient prises par les autorités administratives, les tribunaux peuvent constater la non décence des logements et condamner le bailleur à l'exécution des travaux ou/et au paiement de dommages et intérêts. C'est le cas de cette récente décision de la Cour d'appel de Colmar : un logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ne peut être considéré comme un logement décent, *et " l'arrêté d'interdiction d'habiter pour insalubrité justifie à lui seul la demande des locataires de dommages et intérêt pour trouble de jouissance". (CA Colmar: 14.12.05).*

## **2 - Une prise en considération des préjudices subis par les locataires sans pour autant imposer au bailleur le relogement**

### ***L'indemnisation du trouble de jouissance***

De très nombreuses décisions – en première instance et en appel- ont admis l'indemnisation du trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué : *CA Douai 22.04.03 : 800 euros ; CA Douai 30.1.03 : 457 euros ; CA Paris 10.3.05 : 8.500 euros ; CA Paris : 9/6/05 : 2.000 euros, Ord. Référé TI Nîmes : 9.2.04, TI Alès. CA LYON 6 /09/ 2005: 2000€, CA Douai du 5/01/2006, 7200 €, CA Bourges 6/04/2006, 3000 €, CA Agen 20/02/2006, confirmant TI Villeneuve s/lot, 3000€, CA Aix en Provence 13/2005, 3000 €, TI de Paris 18° du 2/08/2007, 3000€...et CA de Paris du 22/05/2007, 3600 €. CA de Pau, 10800 €*

### ***Point de départ de l'indemnisation***

*L'indemnisation est accordée depuis la première pièce justificative attestant de l'état insalubre*  
Enfin la décision du tribunal d'Instance d'Alès est intéressante car elle accorde des dommages et intérêts (équivalents à la valeur du loyer) 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 est accordée depuis le constat des services d'hygiène (CA Paris : 9.6.05)*

Dans un logement locatif, des désordres liés à un problème d'étanchéité se sont aggravés de 1999 à 2001 en raison du défaut d'exécution des travaux à la charge du bailleur. Un rapport des services d'hygiène de la ville est établi à la demande du locataire et constate la présence d'une humidité importante dans les lieux fin 2001. Le locataire, las de l'inertie du propriétaire quitte le logement en avril 2002. Devant le tribunal d'instance, sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi est rejetée, mais la Cour d'appel infirme cette décision et accorde au locataire une indemnisation pour la période courant du constat du service d'hygiène jusqu'à son départ des lieux (soit 2000 euros).

Cette décision conduit à souligner l'intérêt des constats préalables émanant des autorités administratives qui semblent de plus en plus souvent retenus par les tribunaux.

L'indemnisation peut être accordée rétroactivement dès la date de conclusion du bail, le juge vérifiant, au vu des pièces fournies, si le bailleur avait bien délivré un logement décent (*CA Orléans 24/9/2007*) ou, antérieurement, répondant aux normes d'habitabilité (*CA de Pau 24/01/2008*) : dans ces deux affaires le juge a considéré que ce n'était pas le cas ; dans le second cas il a accordé des dommages et intérêts de 100 €/mois pendant 9 ans, soit 10800 € .

### ***L'indemnisation des dommages affectant la santé***

Les dommages affectant l'état de santé d'un locataire peuvent également donner lieu à une indemnisation. Ainsi, la Cour de cassation a considéré que, si l'humidité du logement n'était pas à l'origine de l'asthme de la fille de la locataire, ce désordre constituait 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 (*C. Cass. : 19/1/05*).

### ***La réévaluation du loyer ou sa réduction***

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, l'absence de chauffage et d'eau chaude, l'état du gros oeuvre et l'humidité des lieux faisaient que le logement n'était pas décent et que le loyer n'était pas manifestement sous-évalué (*CA Paris : 27/2./03*). "*considérant, sur la demande de réduction du loyer formée par l'appelant, que ce dernier fait pertinemment valoir que le logement litigieux ne comprenant ni WC, ni baignoire, ni douche, dépourvu en conséquence d'une installation sanitaire conforme aux dispositions de l'art 3 du décret ... et dont la surface habitable est inférieure à celle visée à l'art 4 du même décret, ; que M.D est en conséquence fondé en sa demande tendant à la réduction du loyer, à défaut de mise en conformité du local loué, étant ici observé qu'il résulte des termes mêmes de l'art 41-1 de la loi susvisée [1989] que les dispositions de ladite loi, autorisant la réduction du loyer en pareille occurrence, sont applicables aux contrats en cours*" (*CA Paris 5.04.05*).

Dans un *arrêt du 5/01/2006*, la Cour d'appel de Douai a opéré une réduction de 25% du loyer dû au titre d'arriérés compte tenu des graves désordres du logement.

Dans le même sens pour un logement quasi impropre à l'habitation : *TI de Montmorency 8/04/2004* et, aussi *le TI de Marseille* opérant une réduction de 45% du montant du loyer compte tenu de l'état des lieux (*21/10/2005*)

La Cour d'appel d'Orléans (*arrêt du 24/09/2007*) suite à assignation de son bailleur en référé a opéré une réduction du montant du loyer dû compte tenu de l'état du logement à une locataire (200 € sur 513 €) jusqu'à réalisation des travaux, en application de l'art 20-1 de la loi de 1989.(ainsi que dommages et intérêts pour troubles de jouissance)

La Cour d'appel de Paris a fait consigner les loyers avant dire droit et avant expertise de l'état des chambres d'un foyer de travailleurs migrants (*CA Paris 6° Civ Section B, arrêt du 20/12/2007*)

**La Cour d'appel d'ANGERS (arrêt du 9/10/2007) réduit** le montant du loyer à 200 €, soit 26 pour cent du loyer contractuellement prévu, compte tenu des désordres attestant de la non décence du logement, à compter du premier loyer exigible après l'envoi par le locataire au bailleur d'une lettre recommandée valant mise en demeure du bailleur d'avoir à remplir ses obligations quant à l'état du logement; en effet, la réduction du loyer n'est pas effective au jour de la réception de cette mise en demeure au regard d'un délai raisonnable de réaction laissé au bailleur.

### ***Le relogement***

Mais 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 2ème Besançon 16.12.03).

Dans le même sens, arrêt de la Cour d'Appel d'Angers du 28/02/2006 déjà cité.

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

La décision de la Cour de cassation citée précédemment et obligeant le bailleur à fournir une alimentation en eau potable, montre que l'obligation de délivrer un logement décent ne peut être remise en cause :

- ni par un montant du loyer déterminé en fonction du niveau de confort du logement (classement catégorie IV réalisé par application de la surface corrigée) ;
- ni par une information faite au locataire sur l'impossibilité de faire installer l'eau courante (en l'espèce, une clause du contrat de location, indiquait qu'il ne serait pas possible de faire installer l'eau courante) ;
- ni par des propositions de relogement refusées par le locataire (Cass. Civ. III : 15.12.04).

***L'interdiction de mise en location***

Un local de 5 m<sup>2</sup>, ne disposant d'aucune caractéristique d'un logement décent, " ne peut être considéré comme pouvant constituer un logement décent et faire l'objet d'un contrat de bail " a indiqué la Cour d'appel dans un de ses considérants.

Dans cette espèce, la Cour a ordonné l'expulsion de l'occupant qui, certes, ne disposait pas d'un logement décent, mais qui ne pouvait justifier de l'existence d'un bail, ni d'un paiement régulier et effectif des loyers (CA Paris 18.9.03).