Image not found or type unknown

La proposition de relogement doit être adressée à tous les co-titulaires du bail

publié le **04/04/2017**, vu **2847 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Par un arrêt en date du 9 février 2017 rendu par la troisième chambre civile (n°16-13260), la Cour de cassation a estimé que, lorsqu'un logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, le propriétaire est tenu, conformément aux dispositions légales, de proposer une solution de relogement à tous les co-titulaires du bail.

En l'espèce, la résidence principale d'un couple marié a été frappée par un arrêté d'insalubrité. Les deux époux étaient co-titulaires du bail.

L'alinéa 1er de l'article 1751 du code civil dispose que :

« Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. »

Cet article organise donc la co-titularité du bail, c'est-à-dire, pour les personnes mariées ou pacsées, la possibilité d'être chacune individuellement partie au contrat de bail.

En outre, l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable. »

Aux termes de cet article, une obligation de proposer une solution de relogement aux locataires pèse donc sur le bailleur.

Toutefois, en l'espèce, le bailleur n'avait fait parvenir une solution de relogement qu'à l'épouse, arguant de l'unicité du bail dont les deux époux étaient co-titulaires.

La cour d'appel avait donné raison au propriétaire.

Cette solution a cependant été censurée par la Cour de cassation, qui a précisé *« qu'il résulte de ces textes que la proposition du relogement de la famille consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux donnés à bail doit être adressée par le bailleur à chacun des époux co-titulaires du bail. »*

En conséquence, quand bien même les co-titulaires d'un contrat de bail seraient mariés, le bailleur doit, en cas d'arrêté d'insalubrité, leur faire parvenir à chacun individuellement une solution de relogement, et ce, même si la solution proposée est la même pour les deux époux.

A défaut, le propriétaire fautif s'expose à une condamnation pécuniaire en réparation du trouble de jouissance subi par ses locataires.

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés