Image not found or type unknown

Non décence, trouble de jouissance et faute du locataire

Commentaire d'arrêt publié le **25/11/2022**, vu **2504 fois**, Auteur : Amis du DAL

Lorsqu'un logement loué devient non décent en raison d'un mauvais entretien par le propriétaire, celui-ci doit une indemnité pour trouble de jouissance, sauf cas de force majeure ou si la faute du locataire est la cause exclusive du dommage..

Conflit classique

En 2004, un propriétaire a mis en location une maison selon un bail d'habitation. En 2014, il a réclamé à la locataire diverses sommes à titre d'impayés.

Juste après, la locataire a sollicité une indemnisation pour préjudice de jouissance et préjudice moral en raison de la forte dégradation du logement. Elle demandait aussi des fonds pour assumer le coût des travaux et un remboursement anticipé pour ses frais de déménagement

La Cour d'appel de Poitiers, dans un arrêt du 28 janvier 2020, a donné tort à la locataire. Cette juridiction estimait notamment que la locataire avait fait obstacle à la réalisation de certains des travaux.

Dans un arrêt du 13 avril 2022, n° 21-13.431, la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel de Poitiers sur ce point.

Autant il était logique que la locataire soit déboutée concernant sa demande de fonds pour des travaux qu'elle n'avait pas à assumer ou pour un déménagement qui n'était qu'éventuel, autant il était impossible de la priver d'indemnité pour trouble de jouissance.

Force majeure ou cause exclusive

Le logement était dégradé depuis longtemps. Les reproches contre la locataire sur son attitude après un arrêt de 2017 étaient donc inopérants, d'autant que certains des travaux avaient pu être réalisés.

Pour que le propriétaire échappe à l'indemnisation qu'il devait après avoir mis en location un logement non décent, il aurait fallu que la locataire ait commis une faute qui ait été la cause exclusive du dommage ou bien qui ait eu les caractères de la force majeure.

La cause exclusive aurait impliqué, par exemple, que la locataire ait dégradé elle-même le logement qui lui aurait été remis en bon état. En l'occurrence, un expert avait estimé que la dégradation était due au mauvais entretien par le propriétaire. Le refus absolu d'ouvrir la porte aurait également été une cause étrangère (voir Cour d'appel de Paris, 19 mai 2022, n° 19/22872,

AJDI, juill.août 2022, p. 528, obs. Sylvaine PORCHERON).

La force majeure, elle, aurait été liée à une impossibilité totale d'accéder au logement en raison d'une catastrophe naturelle, par exemple. Ce n'était pas le cas en l'espèce. L'indemnisation était donc bel et bien due.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés