



# L'obligation méconnue du bailleur de garantir la jouissance paisible du bien occupé par le locataire

publié le **24/03/2015**, vu **203835 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**L'article 1719 du code civil oblige le bailleur de « faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».**

L'article 1719 du code civil oblige le bailleur de « *faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail* ».

Ce texte emporte l'obligation pour le bailleur de veiller à la jouissance paisible du locataire. Il doit préserver le locataire de tous les troubles que lui-même ne tolérerait pas.

Les troubles dont doit être préservé le locataire sont divers et assurer la jouissance paisible signifie également que les troubles ne peuvent être causés par le bailleur.

Ainsi, la Cour de cassation a sanctionné le bailleur lorsque ce dernier modifiait unilatéralement la forme du bien loué. (*Cass 1<sup>ère</sup> civ, 7 février 1967*), ou lorsque le bailleur refusait d'installer une boîte au lettre individuelle pour son locataire. (*Cass 3<sup>ème</sup> civ, 3 octobre 2012*)

Autre exemple, le bailleur est sanctionné s'il ne s'est pas assuré que les équipements collectifs de l'immeuble ne causent pas de nuisances pouvant troubler la jouissance du locataire. Ce qui est le cas lorsque la chaufferie de l'immeuble fait un bruit insupportable pour le locataire (*Cass 3<sup>ème</sup> civ, 4 décembre 1991*)

Cela ne signifie pas pour autant que le locataire ne puisse souffrir d'aucun trouble de la part du bailleur.

Au titre de l'article 1724 du code civil, lorsque des travaux urgents sont à réaliser sur le logement, alors le locataire ne peut obtenir dédommagement des troubles subis.

Toutefois, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le trouble subi par le locataire est indemnisable par le bailleur si les travaux durent plus de 21 jours.

Au-delà de 21 jours, le prix du bail est réduit à « *proportion du temps et de la partie de la chose dont il a été privé.* »

Toutefois, le locataire peut également obtenir réparation du préjudice causé.

Pour cela, les travaux doivent causer un préjudice du fait de leur exécution et non un préjudice du fait d'une mauvaise conduite de ceux-ci. (*Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre, 27 novembre 1974*).

Par exemple, le locataire pourra demander indemnisation au bailleur, lorsque les travaux réduisent

l'espace habitable du logement de 30 ou 40%, ou lorsque les travaux entraînent la présence constante d'ouvriers dans le logement.

Si les travaux rendent le bien inhabitable, alors le locataire pourra demander la résiliation du bail, y compris si les travaux durent moins de 21 jours.

Enfin, le bailleur qui est tenu de préserver le locataire des nuisances causées par les autres locataires.

Les manquements du bailleur à cette obligation de jouissance paisible se résolvent le plus souvent en dommages et intérêts, par la prise de mesures mettant fin au trouble objet du litige et éventuellement par la résiliation du bail.

Aussi, le bailleur prendra soin de veiller à ce que son locataire jouisse paisiblement de son logement..

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

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)