



Une présomption de responsabilité pour les dégradations du logement pèse sur le locataire

publié le 13/09/2016, vu 4768 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Par un arrêt en date du 9 juin 2016 de la troisième chambre civile (n° de pourvoi 15-15175), la Cour de cassation est venue apporter des précisions quant à la présomption de responsabilité pour les dégradations dans le logement qui pèse sur le locataire.

En l'espèce, le preneur à bail avait donné congé du logement, libéré les lieux et avait assigné la bailleresse en remboursement d'un trop-perçu de loyers et en restitution du dépôt de garantie.

La bailleresse, qui avait dû engager des frais pour effectuer des travaux suite à des dégradations intervenues dans le logement, a demandé, à titre reconventionnel, le paiement de ces réparations locatives.

A cet égard, l'article 7c de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'il revient au locataire « *de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.* »

Le tribunal d'instance avait débouté la bailleresse de sa demande en paiement des réparations locatives.

Toutefois, aux termes de l'article 7c susvisé, il apparaît que pèse sur le locataire une présomption de responsabilité pour les dégradations et pertes subies sur le logement puisqu'il en a une jouissance exclusive.

Le locataire peut néanmoins renverser cette présomption s'il établit un cas de force majeure, la faute du bailleur ou bien encore une faute d'un tiers qui se serait introduit dans le logement à son insu.

La Cour de cassation a censuré cette décision, estimant que le tribunal d'instance avait débouté la bailleresse de sa demande sans rechercher, comme elle aurait dû le faire, si le locataire avait renversé la présomption qui pèse sur lui.

En effet, le locataire n'a démontré à aucun moment que les dégradations observées au sein du logement ne provenaient pas de son fait mais de celui d'un cas de force majeure, de la bailleresse ou encore d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans 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