



Vétusté et obligation d'entretien du bailleur

Actualité législative publié le **07/03/2014**, vu **5854 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Dernières jurisprudences relatives à l'obligation d'entretien du bailleur et aux recours à la disposition du locataire afin d'ordonner les travaux de remise en état et une indemnité de trouble de jouissance

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence qui a été rendue par la Cour d'Appel de Versailles le 25 octobre 2011. Dans cet arrêt, la Cour d'Appel impose des travaux à la charge du bailleur afin de procéder au remplacement de fenêtres vétustes.

En effet, les locataires souffraient d'un appartement vétuste, notamment parce que les fenêtres n'étaient plus du tout étanches. Ainsi, en application de l'Art. 6 de la Loi du 6 juillet 1989, le remplacement des fenêtres de l'appartement loué dont la vétusté n'est pas contestée et qui sont à l'origine du défaut d'étanchéité, est à la charge du bailleur.

Ce dernier est tenu de faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du lieu loué. Par ailleurs, les locataires en l'état de ce défaut d'étanchéité ont pu être indemnisés de trouble de jouissance subie, notamment au titre de l'infiltration d'air froid en période hivernale. Ainsi une allocation de dommages et intérêts a été octroyée dans cette affaire à 30% du loyer net acquitté pendant les cinq mois d'hiver.

Bien plus, un autre arrêt, de la Cour d'Appel de Chambéry, cette fois-ci du 20 octobre 2011, vient sanctionner le bailleur qui manquait à son obligation de décence et d'entretien des lieux. La Cour d'Appel a autorisé le locataire à suspendre le paiement des loyers. Ainsi, dans cette affaire, le bailleur a été condamné à réparer les désordres structurels dus à l'humidité du logement.

En effet, l'appartement souffrait de moisissures du plafond, de la salle de bains, de décollement et de gonflement de la peinture dans la cuisine, ainsi que dans le salon et dans la chambre. La reprise des peintures et la pose d'un tablier sur la baignoire ainsi que la désinfection de l'appartement ont été mis à la charge du bailleur.

Ils étaient en effet indispensables à la fourniture d'un logement décent. Toutefois, la Cour considère dans cette affaire que les locataires n'ont pas démontré que l'appartement avait été rendu inhabitable par les désordres que nous venons d'évoquer.

Dès lors, le juge a dans cette affaire refusé la suspension des loyers mais les locataires ont été indemnisés du préjudice de jouissance qui a découlé de l'ensemble des désordres et de l'humidité qu'ils ont subis dans leur appartement.

Il importe de préciser que tout désordre et tout trouble de jouissance qui serait du au bailleur a vocation d'entraîner l'allocation de dommages et intérêts et ce n'est que dans l'hypothèse où l'appartement serait rendu inhabitable que le locataire serait en mesure d'obtenir une suspension légitime des loyers.

Il appartient donc au bailleur d'entretenir son bien afin que celui-ci reste décent et ne souffre

d'aucune vétusté.

Il appartient au locataire de se retourner contre son propriétaire en cas de vétusté des lieux, de désordre ou d'humidité, venant altérer sérieusement la jouissance de l'appartement, voire le rendant complètement inhabitable.