Image not found or type unknown

Responsabilité du bailleur pour non respect de ses obligations

publié le **27/04/2013**, vu **54618 fois**, Auteur : Maître Georgiana ALBU

Dans le cadre d'un contrat de bail, le propriétaire a de nombreuses obligations à l'égard de son locataire. Ce dernier peut engager la responsabilité du bailleur en justice et obtenir l'exécution de ses obligations en nature ou en équivalent. La jurisprudence récente privilégie toutefois l'exécution en nature.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 énumére les obligations du bailleur :

- Obligation de remettre au locataire un **logement décent** ne présentant aucun risque manifeste tant pour la sécurité physique que la santé des occupants et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques techniques du logement sont définies par un décret du 30 janvier 2002 (ex.: une pièce principale de 9 m2, installation sanitaitre intérieure au logement, installation d'eau potable,...)

- Obligation de remettre au locataire **un logement en bon état d'usage et de réparation** et les éléments d'équipement mentionnés dans le bail doivent être en bon état de fonctionnement. Il convient de mentionner tous ces éléments sur les états des lieux d'entrée et de sortie.

- Obligation d'assurer au locataire **la jouissance paisible des lieux**. Le bailleur doit garantir cette jouissance paisible passivement, en n'ayant aucun comportement susceptible de troubler son locataire, mais aussi activement, en intervenant pour mettre fin à un trouble causé par un tiers.

- Obligation **d'entretenir les locaux** en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

- Obligation **de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire**, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

- Enfin, la loi Molle, du 25 mars 2009, prévoit que le bailleur **a l'obligation de transmettre gratuitement la quittance** au locataire qui en fait la demande. Cette loi est venue mettre fin à de nombreux litiges en la matière.

En pratique, les litiges les plus fréquents en la matière surviennent pour défaut de réalisation de travaux, soit pour l'entretien du logement, soit pour qu'il corresponde aux caractéristiques de décence.

En cas de conflit, il est toujours préférable de privilégier la voie amiable. Ainsi, le locataire peut saisir dans un premier temps, la Commission Départementale de Conciliation.

A défaut d'accord, le locataire saisit le tribunal d'instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, en demandant la réalisation des travaux en nature ou en équivalent.

Une jurisprudence récente est toutefois venue limiter le choix du locataire et marquer la prévalence d'une éxecution en nature.

En effet, dans un **arrêt du 27 mars 2013 (CCass, Civ.3, N° de pourvoi: 12-13734, Publié au Bulletin**), la Cour de Cassation approuve les premiers juges d'avoir considéré que le preneur, qui engage la responsabilité du bailleur pour non respect de son obligation d'entretien, ne pouvait exiger une réparation en équivalent dès lors que ce dernier s'était proposé à éxecuter son obligation en nature en réalisant les travaux.

Le juge peut contraindre le bailleur à réaliser les travaux rapidement, soit en le condamnant à une astreinte (paiement d'un somme d'argent par jour de retard) soit en décidant de réduire ou suspendre le paiement des loyers jusqu'à exécution desdits travaux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés