



Les obligations d'entretien du bailleur

publié le 25/06/2013, vu 21189 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Trop souvent, en cas de contentieux entre bailleurs et locataires, les locataire reprochent à leur bailleur de ne pas avoir rempli ses obligations légale d'entretien du local loué. Il s'agit donc de définir les obligations d'entretien à la charge du bailleur ainsi que les conditions de mise en jeu de sa responsabilité en cas d'inexécution de son obligation. Un arrêt récent pose le principe selon lequel le locataire ne peut pas refuser que son bailleur exécute son obligation de travaux en nature(Cass. 3e civ. 27 mars 2013 n° 12-13.734 (n° 336 FS-PB), Villa c/ Opac de la CUB)

Trop souvent, en cas de contentieux entre bailleurs et locataires, les locataire reprochent à leur bailleur de ne pas avoir rempli ses obligations légale d'entretien du local loué.

Il s'agit donc de définir les obligations d'entretien à la charge du bailleur ainsi que les conditions de mise en jeu de sa responsabilité en cas d'inexécution de son obligation.

Aux termes de l'article 1719 du Code civil : « **Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :**

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations ».

L'obligation d'entretien à la charge du bailleur est définie par opposition aux réparations à la charge du locataire.

L'article 1720 du Code civil prévoit que le bailleur doit « **faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives** »..

A l'inverse,les travaux d'entretien à la charge du locataire sont définis à l'article 1754 du Code civil comme "**les réparations locatives ou de menu entretien**".

A titre d'exemple, la jurisprudence considère que sont à la charge du bailleur les travaux d'entretien rendus nécessaires par la vétusté, c'est le cas par exemple de la mise en conformité de l'installation électrique (Cass. civ. 3, 9 novembre 2010, pourvoi n° 09-69.762 , F-D) ou encore les travaux de réparation d'un ascenseur (Cass. civ. 3, 9 novembre 2010, pourvoi n° 09-69.762).

La Cour de cassation considère aussi de façon constante que l'obligation d'exécuter des travaux prescrits par une autorité administrative incombe au bailleur, sauf stipulation expresse du contrat de bail (Cass. civ. 3ème, 19 juin 2002, n° 01-01.769, FS-D)

A défaut de respecter cette obligation d'entretien, le bailleur peut être condamné à payer au preneur des dommages et intérêts ("Cass. 3e civ., 5 févr. 1997, no 95-15.290, no 155 D, SEM du Centre c/ époux Tailhade)

En effet, l'article 1142 du Code Civil prévoit que « **Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur** ».

Dans le cas où le locataire voudrait engager la responsabilité du bailleur pour non exécution de son obligation d'entretien, il devra prouver que le bailleur n'a pas exécuté son obligation ni en espèce, ni en nature.

En effet, le locataire ne peut pas refuser que son bailleur exécute son obligation de travaux en nature, il s'agit là d'une précision apportée par une jurisprudence récente de la Cour de Cassation, du 27 mars 2013 (Cass. 3e civ. 27 mars 2013 n° 12-13.734 (n° 336 FS-PB), Villa c/ Opac de la CUB)

En l'espèce, un locataire souhaitait que son bailleur exécute son obligation d'entretien de l'appartement.

Le bailleur avait alors proposé de faire réaliser les travaux par une entreprise mais le locataire, souhaitant choisir l'entreprise chargée des travaux assigne son bailleur en dommages et intérêts, notamment en réparation de son préjudice matériel.

La cour d'appel (CA Bordeaux, 13 octobre 2011, n° 10/00115) et la Cour de cassation vont considérer que quand un locataire recherche la responsabilité de son bailleur pour défaut d'exécution de son obligation d'entretien et que le bailleur propose d'exécuter son obligation en nature, le locataire ne peut pas refuser cette offre et demander une réparation en espèces.

Par conséquent, dès lors que le bailleur offre de réaliser les travaux d'entretien, le locataire ne peut demander une réparation en équivalent.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67