



Obligations de garantie du bailleur : l'assurance du clos et du couvert

publié le **30/09/2014**, vu **98792** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui définit les obligations du bailleur, ce dernier est tenu de délivrer au locataire un logement décent sans risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et il doit posséder des équipements en bon état d'usage et de fonctionnement.

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qui définit les obligations du bailleur, ce dernier est tenu de délivrer au locataire un logement décent sans risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et il doit posséder des équipements en bon état d'usage et de fonctionnement.

Ainsi, dans un arrêt du 27 février 2014, la Cour d'appel de Bourges réaffirme « *qu'en application des dispositions combinées des articles 1719 et 1720 du Code Civil et des articles 6 de la loi du 6 Juillet 1989 et 2 et 3 du décret du 30 Janvier 2002, le bailleur est obligé de délivrer au preneur un logement décent, ne laissant pas apparaître de signes manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, qu'il doit pendant la durée du bail faire effectuer toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autre que les réparations locatives, et est tenu d'assurer le clos et le couvert* ». (**Cour d'appel Bourges, Chambre civile, 27 février 2014, JurisData : 2014-017102**)

En outre, l'article 1720 du Code Civil énonce que « *le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* ». Le lieu loué ne doit pas nécessiter de réparation de la part du locataire étant donné qu'il doit être clos et couvert pendant la durée du bail (**Cass.3^e civ., 18 mars 2009 : Jurisdata n°2009-047515**).

De ce fait, selon le décret du 30 janvier 2002 sur les caractéristiques du logement décent, le bailleur assure le clos et le couvert. Le bailleur doit donc assurer la jouissance paisible du logement à son locataire. Afin d'assurer le clos, il doit mettre en place des fermetures - en bon état - sur l'extérieur. L'absence de cette assurance du clos et du couvert peut constituer un trouble à la sécurité des personnes et des biens (**CA de Nancy, 2^e ch., 28 février 1995**).

La question est celle de savoir si le bailleur peut voir sa responsabilité engagée en cas de faute déterminée à ces obligations de garantie ayant entraîné un préjudice au locataire ?

A ce titre, aux termes de l'article 1719 du Code Civil, le bailleur doit permettre au preneur la jouissance paisible de la chose louée durant la durée du bail. Cette obligation se traduit aussi par l'assurance du bailleur contre les troubles causés par des tiers à l'égard du locataire.

En application de l'article 1725 du Code Civil, on distingue le trouble de fait - qui n'est pas garantie par le bailleur et le trouble de droit - dont le bailleur doit répondre. Par conséquent, le bailleur ne verra pas sa responsabilité engagée en cas de vol du locataire par un tiers. Cependant, il n'en

sera pas de même si le vol peut être rattaché directement à une faute déterminée du bailleur.

La jurisprudence a réaffirmé cette responsabilité dans un arrêt de la Cour d'Appel de Lyon du 5 octobre 2013. La huitième chambre a ainsi engagé la responsabilité d'un bailleur pour avoir manqué à son obligation d'assurer le clos et le couvert en ne mettant pas en place un système de fermeture sur la baie vitrée coulissante menant au jardin, cette défaillance ayant permis la réalisation du cambriolage des lieux loués.

En l'espèce, l'assureur des locataires a refusé de garantir le sinistre étant donné qu'aucune effraction n'a été constatée. Les locataires ont alors assigné en responsabilité le bailleur pour le manquement à ses obligations contractuelles. Et, la cour d'appel a confirmé l'obligation légale du bailleur d'assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués. Ainsi, en ce qui concerne le clos de l'appartement, le bailleur a manqué à son obligation de résultat, et c'est cette défaillance qui a rendu possible le cambriolage. Le bailleur engage donc sa responsabilité pour négligence et devra réparer les dommages liés au cambriolage.

En conséquence, si le bailleur n'assure pas son obligation du clos et du couvert, il pourrait se voir tenu pour responsable des dommages occasionnés au preneur par des tiers du fait d'un vol.

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