



Trouble de jouissance subi par le locataire

Jurisprudence publié le **22/09/2021**, vu **11303 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 1147 du Code civil, la Cour de cassation rappelle que l'obligation de jouissance paisible est une obligation de résultat pour le bailleur.

L'article 1147 du Code civil, la Cour de cassation rappelle que l'obligation de jouissance paisible est une obligation de résultat pour le bailleur.

Le locataire peut subir diverses troubles de jouissances dont il peut imputer la responsabilité à son bailleur .(chauffage défectueux, dysfonctionnement de l'installation électrique, inondation d'eaux usées suite à une détérioration de canalisation etc. ;) lorsque l'usage des lieux est totalement ou partiellement impossible.

En vertu des articles 1719, 1° du Code civil et 6, alinéas 1 et 2, de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est obligé de délivrer au preneur un logement décent, ce qui s'entend, notamment, d'un logement équipé d'un système de chauffage suffisant.

Les articles 1719, 3°, du Code civil et 6 b) de la loi du 6 juillet 1989 mettent en outre à la charge du bailleur l'obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement, ce qui suppose, notamment, de le garantir contre une absence ou une insuffisance de chauffage.

L'article 1725 du code civil dispose que :

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Le bailleur ne garantit donc pas le trouble de fait émanant d'un tiers.

Qui est responsable lorsqu'un élément d'équipement commun de l'immeuble est défaillant et qu'il trouble la jouissance du locataire ?

Il convient de différencier selon que le trouble de jouissance provient d'une partie commune ou d'une partie privative.

Lorsque le trouble de jouissance subi par le locataire ne provient pas d'une partie privative mais d'une partie commune de l'immeuble en copropriété, c'est la responsabilité du syndic et non celle du bailleur qui doit être recherchée, et ce, sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 qui le rend responsable « des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par les vices de construction ou les défauts d'entretien des parties communes

Le trouble provenant des parties communes, le locataire doit agir contre le syndicat des copropriétaires et non contre le bailleur.(CA Montpellier, 5e ch., sect. A., 20 nov. 2008, Serrado c/ Vanneau : [JurisData n° 2008-004100](#))

Toutefois, le bailleur devra faire les diligences nécessaires auprès du syndicat pour que le trouble de jouissance cesse.

Lorsqu'il s'agit d'une partie privative, c'est la responsabilité du bailleur qui doit être engagée et ce dernier pourra se retourner contre le syndicat des copropriétaires, en cas d'équipement commun défaillant.

A titre d'exemple : lorsque que le chauffage est insuffisant, le bailleur doit donc effectuer les travaux sauf à se prévaloir d'un cas de force majeure ou d'une faute de la victime, mais présentant les caractéristiques de la force majeure.

Aussi, le bailleur peut voir sa responsabilité est engagée, même si aucune négligence ne peut lui être reproché dans la gestion de ce trouble de jouissance.

Il convient de préciser qu'étant à l'origine du trouble, le syndicat des copropriétaires est en effet tenu de garantir le bailleur des dommages et intérêts dus aux locataires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, texte qui rend le syndicat des copropriétaires responsable des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires n'exclut pas celle du bailleur à l'égard de son locataire.

Il convient de rappeler qu'un locataire ne peut pas suspendre de sa propre autorité le paiement du loyer et que l'indécence même d'un logement ne constitue pas un motif légitime.

Dans un arrêt récent , la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise **qu'il incombe au bailleur d'accomplir toutes les diligences nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires pour remédier aux troubles de jouissance subis par le locataire, sans pouvoir se retrancher derrière le fait que ces troubles proviennent des parties communes de l'immeuble ni renvoyer le locataire à saisir son assureur ou celui de la copropriété** . (Cass. civ. 3, 9 septembre 2021, n° 20-12.347, F-)

Le bailleur devra prouver qu'il est intervenu auprès du syndicat des copropriétaires pour remédier aux désordres constatés.

Il convient de rappeler que le locataire ne peut se prévaloir d'un trouble de jouissance dès lors que , par son comportement , il a empêché qu'il ne cesse.

L'article 7, e de la loi de 1989 impose au preneur de permettre l'accès aux lieux loués pour l'exécution de divers travaux, dont les travaux de mise aux normes de décence.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[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

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67