



Le propriétaire est responsable du bon fonctionnement du chauffage. Cass. Civ 3, 11 octobre 2018

publié le 29/10/2018, vu 11306 fois, Auteur : [Maître Luc PASQUET - Avocat](#)

Analyse à chaud de cet arrêt de fraîche actualité.

! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : [articles Maître Luc PASQUET](#)

Tel : 02 97 21 03 5

lorient@consiliumavocats.fr

Après un été 2018 qui a semblé interminable, et avec le retour des premiers frimas, la Cour de cassation vient fort opportunément rappeler le droit au chauffage du locataire

En l'espèce, le preneur avait subi une coupure de chauffage de trois jours dans son appartement.

Locataire et propriétaire ne parvinrent pas à s'accorder sur le montant des réparations.

Vraisemblablement déconcertée par le peu de chaleur des liens qui l'unissait à sa bailleuse, l'occupante de l'appartement, bien décidée à montrer de quel bois elle se chauffait, se décida à porter sa demande en justice.

S'il est parfaitement acquis que le propriétaire doit assurer la « jouissance paisible du bien »^[1], la jurisprudence est venue progressivement définir les contours de cette obligation.

La propriétaire soutenait alors devant la cour d'appel de Versailles, qu'elle n'avait commis aucune faute, et qu'elle n'y pouvait rien si les appareils de chauffage qu'elle mettait à la disposition de sa locataire ne faisaient pas long feu.

Les magistrats Versaillais, tranchant ces débats enflammés, ont considéré que la propriétaire n'était tenue à aucune indemnisation, dans la mesure où la panne du système de chauffage n'était pas de son fait^[2], et qu'elle n'avait commis aucune faute.

La locataire a donc été déboutée de sa demande, mais conservant son sang-froid, elle a formé un pourvoi devant la Cour de cassation.

Saisis de ce débat brûlant, les juges du quai de l'Horloge ont censuré l'avis des magistrats versaillais en considérant que :

« Attendu que, pour rejeter la demande de Mme O en indemnisation du trouble de jouissance consécutif à des coupures de chauffage, l'arrêt retient qu'aucune précision n'est fournie quant aux causes de ces coupures dont rien n'indique qu'elles soient imputables au bailleur et que celui-ci ne peut être tenu des dysfonctionnements ponctuels des appareils dont il doit assurer l'entretien ;

*Qu'en statuant ainsi, alors que **le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »*[\[3\]](#)

Ainsi, le propriétaire bailleur doit indemniser son locataire si d'aventure le chauffage ne fonctionnait plus, et ceci, sans que le locataire n'ait besoin d'établir une faute.

Il convient toutefois de préciser que la solution aurait peut-être été différente si la bailleuse avait pu établir l'existence d'un cas de force majeure.[\[4\]](#)

Gageons que cette décision adoucira la frilosité de certains bailleurs lorsqu'il s'agit de procéder d'urgence aux réparations des convecteurs, chaudières et radiateurs en panne.

Maître Luc PASQUET se tient à votre disposition pour un premier RDV physique ou téléphonique gratuit, qui permettra de faire le point sur les obligations respectives du bailleur et du preneur.

[! A compter de janvier 2021 retrouvez mes nouveaux articles à l'adresse suivante : articles Maître Luc PASQUET](#)

Tel : 02 97 21 03 5

lorient@consiliumavocats.fr

[\[1\]](#) 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."

[\[2\]](#) COUR D'APPEL DE VERSAILLES DU 07 MARS 2017 R.G. N° 15/08002

« (...) En première instance, Mme Y avait demandé de condamner Mme Z au paiement de la somme de 200euros en réparation du préjudice occasionné par la coupure de chauffage. Le tribunal avait rejeté cette demande. En appel, Mme Y renouvelle sa demande dans les mêmes

termes. Elle fait valoir que ces coupures de chauffage ont été constatées par huissier et la dernière a duré plus de 3 jours en plein hiver.

Le tribunal avait estimé que, si le bailleur est tenu, en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation, il ne peut être tenu des dysfonctionnements ponctuels des appareils dont il doit assurer l'entretien; il avait retenu que Mme Y ne justifiait pas que la courte panne de chauffage ait eu pour origine une faute ou un manquement de Mme Z. (...) »

[\[3\]](#) Cass. Civ 3, 11/10/2018, n°17-21286

[\[4\]](#) Cass. civ. 3, 29-04-2009, n° 08-12.261