Image not found or type unknown

Entre un appartement chauffé et un rabais sur le loyer la Cour de cassation fait son choix !

Actualité législative publié le **26/06/2014**, vu **3091 fois**, Auteur : Mohamed DJERBI

Par un arrêt en date du 4 juin 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que l'obligation de délivrance d'un logement décent est d'ordre public. Dès lors le bailleur ne peut justifier l'absence de chauffage par un rabais même significatif sur le loyer.

Par un arrêt en date du 4 juin 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rappelé que l'obligation de délivrance d'un logement décent est d'ordre public. Dès lors, le bailleur ne peut justifier l'absence de chauffage par un rabais même significatif sur le loyer.

C'est en effet la décision peu surprenante que les hauts juges ont adoptée.

En effet, aux termes de l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent il est notamment prévu qu'un logement doit comporter **une installation** permettant un **chauffage normal,** muni des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

Mais qu'est ce que le législateur a entendu dire par une installation et un chauffage normal ?

Les dérives des marchands de sommeil permettront sûrement à la jurisprudence de répondre à cette question...

Mais revenons à notre sujet.

Une réponse ministérielle en date du 14 juillet 2013 avait indiqué qu'il appartenait au locataire d'équiper lui-même son logement en appareils de chauffage, dès lors que celui-ci disposait d'une alimentation en électricité ou en gaz de ville.

Dès lors, il semblait acquis que le bailleur avait seulement une obligation de prédisposer le logement à ces installations de chauffage. Le locataire faisait ainsi le choix de se chauffer ou non en investissant dans ces installations.

En tout état de cause, il n'en est rien.

En effet, la Cour de cassation estime que l'obligation de délivrance d'un logement décent oblige le bailleur à l'équiper d'un chauffage.

A tout le moins, la seule alimentation en électricité ne peut pas être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement.

Ainsi la clause du contrat de bail prévoyant que le logement est loué sans appareil de chauffage

en contrepartie d'un loyer réduit est inefficace.

Peu importe que le locataire ait expressément accepté cette situation. Ou encore qu'il soit pleinement satisfait des conditions de son bail.

Cette solution semble en adéquation avec le protectionnisme instauré par le législateur.

N'oublions enfin jamais que le droit au logement décent répond à un objectif de valeur constitutionnelle.

(Cass., 3ème civ., 4 juin 2014, n°13-17.289)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés