



Que faire quand son bailleur ne réalise pas les travaux qui lui incombent?

Conseils pratiques publié le **08/04/2020**, vu **751 fois**, Auteur : [Pierre Nicolet](#)

La loi du 6 juillet 1989, qui régit les rapports locatifs entre le bailleur et le locataire, met à la charge du bailleur les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués.

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports entre le bailleur et le locataire prévoit en son article 6 c) que le bailleur est tenu d'effectuer les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien des locaux loués.

Autrement dit, le local donné à bail (appartement ou maison) doit être entretenu par le bailleur de façon à être utilisable conformément à la destination en vue de laquelle ils ont été loués, et notamment afin d'y habiter.

Des volets roulants, un plancher, un ballon d'eau chaude, une installation électrique sont autant d'équipements qui doivent être réparés par le bailleur en cas de vétusté.

Il reste que le bailleur peut être réticent ou négligeant à entreprendre des travaux de remise en état.

Dans cette hypothèse, le bailleur commet une faute en n'exécutant pas son obligation d'entretien.

La démarche à suivre pour le locataire est de s'adresser au juge après avoir mis en demeure au préalable son propriétaire d'effectuer les travaux, étant précisé que le courrier de mise en demeure est une nécessité pour obtenir des dommages-intérêts pour le trouble de jouissance subi.

Si le bailleur mis en demeure ne s'exécute toujours pas, le locataire peut solliciter du Tribunal :

- la condamnation du bailleur à faire faire les travaux dans un délai déterminé sous astreinte ;
- ou l'autorisation d'effectuer lui-même les travaux tout en obtenant la compensation des sommes avancées avec les loyers.

Il est important de rappeler que l'autorisation du juge pour faire les travaux est obligatoire afin qu'ils soient réalisés aux frais exclusifs du bailleur.

Autrement dit, le locataire ne peut demander le remboursement des travaux qu'il a faits réaliser sans avoir obtenu au préalable une autorisation du juge (Cass. 3^{ème} civ., 7 février 1990 ; Cass. 3^{ème} civ., 24 juin 1998 ; Cass. 3^{ème} civ., 31 octobre 2012, n°11-18.635).

Outre la compensation, le locataire pourra demander la condamnation de son bailleur pour le

trouble de jouissance ainsi rencontré.

Enfin, il y a lieu de rappeler que la jurisprudence refuse que le locataire puisse cesser de payer son loyer au motif que le bailleur, mis en demeure, ne procède pas aux réparations qui lui incombent. Dans ce cas, le bailleur pourrait alors demander la résiliation du bail pour défaut de paiement.

La jurisprudence admet, de manière très exceptionnelle que le locataire puisse ne pas payer les loyers en cas d'impossibilité absolue d'utiliser les lieux loués (Cass. 3^{ème} civ., 20 février 1991, n° 89-18.372).

En bref, mettez votre bailleur en demeure de procéder aux réparations puis saisissez un tribunal en cas d'inaction de sa part.

Je me tiens à votre disposition pour ce faire.

Me Pierre Nicolet

Avocat au Barreau de Paris