



# - Le locataire peut-il résilier son bail d'habitation pour vice caché ?

Fiche pratique publié le 15/12/2015, vu 1437 fois, Auteur : [Assistant-juridique.fr](http://Assistant-juridique.fr)

**Le propriétaire est responsable des vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du locataire, même s'il les ignorait lui-même lors de la conclusion du bail.**

## 1) Conditions

Pour pouvoir faire jouer la [garantie des vices cachés](#), trois conditions doivent être remplies :

- le défaut est grave. Cela suppose qu'il rende le logement impropre à l'usage auquel on le destine ou diminue tellement cet usage, que le locataire n'aurait pas accepté la location ou ne l'aurait acceptée que pour un loyer inférieur s'il l'avait connu,
- le défaut est antérieur à la location,
- le défaut était caché, c'est-à-dire non apparent, ni perçu ni perceptible lors d'un minimum de vérifications.

Le propriétaire peut partiellement s'affranchir de la garantie des vices cachés en insérant une [clause travaux](#) dans le bail.

## 2) Exemples

À titre d'exemple, les tribunaux ont estimé le propriétaire responsable des vices cachés suivants :

- descellement d'une barre d'appui d'une fenêtre,
- mauvais état des canalisations,
- effondrement du plancher,
- fuite de la toiture,
- infestation du logement par des puces,
- impossibilité d'utiliser la cheminée.