

Quels recours face au non respect par le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent ou de son obligation d'entretien et de garantie des vices ?

Juillet 2007

Rappel

Depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi S.R.U., le **propriétaire d'un logement loué vide ou meublé à titre d'habitation principale doit délivrer au locataire un logement décent**¹ dont l'état ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé des locataires et doté des éléments d'équipement et de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation, et ce même en l'absence de stipulation particulière dans le contrat de location².

Par ailleurs, en cours de location, le bailleur est tenu d'une obligation d'entretien et de garantie des vices, dont le fondement juridique diffère selon le régime juridique de la location.

En effet, dans le cadre d'un logement loué non meublé à usage d'habitation principale, le bailleur doit :

- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, et qui sont nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (article 6 c) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989),
- prendre en charge les réparations occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure (article 7 d) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989),
- assurer au locataire la jouissance paisible et la garantie des vices (article 6 b) de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

S'agissant d'un logement loué meublé à usage d'habitation principale, le bailleur doit :

¹ Articles 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et 1719-1 du Code Civil. A noter que les seules locations qui échappent à l'obligation de délivrer un logement décent sont celles à caractère saisonnier ainsi que les résidences secondaires.

² En ce sens, C.Cass, III, 15/12/04, pourvoi n° 02-20.614.

- entretenir les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués et en faire jouir paisiblement le locataire pendant la durée du bail (article 1719 du Code Civil),
- y faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil),
- prendre en charge les réparations réputées locatives lorsqu'elles sont occasionnées par vétusté ou force majeure (article 1755 du Code Civil),
- garantir le preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage (article 1721 du Code Civil)³.

I – Les démarches amiables

Attention : le locataire peut être déclaré fautif s'il informe tardivement le bailleur des désordres dans les lieux loués et être condamné à supporter, dans une proportion fixée souverainement par les juges du fond, le coût des réparations⁴.

1°) La demande d'exécution des travaux

Lorsque la réparation est à la charge du bailleur, le locataire l'en informe et lui demande de respecter ses obligations. Pour des raisons de preuve, la demande d'exécution des travaux devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception (dont une copie sera conservée par le locataire) ou par exploit d'huissier, et à laquelle il joindra, en copie, le ou les devis qu'il aura fait établir.

³ A noter que dans le cadre d'une location meublée, les textes visés n'étant pas d'ordre public, le contrat de location peut contenir des clauses dérogatoires mettant à la charge du locataire des réparations en principe à la charge du bailleur. Mais la jurisprudence a tendance à interpréter strictement ce type de clauses.

⁴ C.Cass, III, 9/02/2005, pourvoi n° 03-19.609.

Il est à préciser que si le logement loué ne satisfait pas aux caractéristiques définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, la demande d'exécution des travaux nécessaires pour mettre le logement en conformité est faite en application de l'article 20-1 de la Loi précitée de 1989. Cette demande peut être notifiée à tout moment, et même plusieurs années après l'entrée dans les lieux et ne remet pas en cause la validité du bail en cours.

Bon à savoir : si les parties sont d'accord, il est préférable qu'elles le constatent par écrit en précisant les travaux que le bailleur va exécuter, leur délai d'exécution et le cas échéant le montant de la réduction du loyer et la durée pendant laquelle la diminution du loyer va s'appliquer.

Il est à signaler que la demande de mise en conformité reste un préalable indispensable avant de poursuivre les autres démarches (sauf dans des cas d'extrême urgence).

2°) La commission départementale de conciliation (article 20-1alinéa 1^{er} de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) : **cette démarche ne concerne que l'hypothèse d'un logement indécent**

Il s'agit d'une faculté offerte au locataire, puisque depuis la Loi DALO du 5 mars 2007, sa saisine n'est pas un préalable à l'action en justice.

Si le propriétaire ne donne pas suite à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou si les parties ne parviennent pas à un accord, le locataire⁵ peut saisir la commission départementale de conciliation, qui doit rendre un avis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

⇒ Pour le département de l'Hérault : Commission de conciliation en matière de baux d'habitation - Service SCHUL – 520, Allée Henri II de Montmorency – 34064 MONTPELLIER Cedex 2).

La saisine de la commission est formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception. Elle indique les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté. Elle doit être accompagnée de tous les documents nécessaires à l'examen du dossier et notamment la copie du bail et le courrier de mise en demeure adressé au propriétaire. Les parties

⁵ La commission peut également être saisie par le bailleur.

sont convoquées par la commission au minimum quinze jours avant la date fixée pour la séance de conciliation. La partie qui n'a pas saisi la commission reçoit une copie de l'intégralité du dossier constitué par l'autre partie. Il est possible de se faire assister par une personne de son choix ou de se faire représenter par un avocat ou par toute personne munie d'un mandat exprès de conciliation.

Lors de la séance de conciliation, les parties présentent leurs arguments et la commission s'efforce de les concilier.

Si elles parviennent à un accord, la commission établit un document constatant la conciliation et comportant l'exposé du différent, les termes de la conciliation, les points de désaccord éventuels qui subsistent et la position des parties sur ces points.

En l'absence de conciliation entre les parties, elle rend un avis faisant état du différend, des points essentiels de la position des parties et le cas échéant la position de la commission ou celle des membres qui le souhaitent. Dans le cas où l'une des parties, voire les deux ne se sont pas présentées et n'étaient pas représentées, la commission rend un avis qui indique le motif de la saisine de la commission et constate l'impossibilité de concilier les parties.

3°) Le conciliateur de justice

Le conciliateur de justice, qui peut être saisi sans aucune forme particulière, intervient dans le cadre d'une tentative de règlement à l'amiable du litige opposant les parties.

A cette occasion, il invite éventuellement les intéressés à se rendre devant lui, il peut aussi se rendre sur place ou entendre toute personne dont l'audition lui paraît utile, sous réserve de l'acceptation des parties.

En cas de conciliation même partielle, il peut être établi un constat d'accord signé par les intéressés et par le conciliateur, un exemplaire étant remis à chacune des parties. Si les parties expriment la volonté dans l'acte constatant leur accord, elles peuvent demander au juge d'instance de donner force exécutoire à l'acte exprimant cet accord. Ainsi, cet accord aura la même force qu'un véritable jugement.

La liste des conciliateurs peut être obtenue auprès du greffe du tribunal d'instance.

B – L'action en justice

1°) L'objet de la demande

Après avoir recherché une solution amiable et si le bailleur ne veut pas exécuter les travaux nécessaires, **le locataire peut engager une action devant le tribunal d'instance aux fins d'obtenir :**

- la condamnation du bailleur à faire les travaux dans un délai déterminé, éventuellement sous astreinte (article 1184 du Code Civil) ;
- l'autorisation d'effectuer les travaux aux frais avancés du bailleur, et de compenser la créance récupérable avec les loyers dus au bailleur (article 1144 et 1147 du Code Civil) ;
- l'autorisation de bloquer les loyers jusqu'à l'exécution des travaux par le bailleur ;
- des dommages et intérêts en réparation du préjudice que lui cause la carence du bailleur ;
- voire, la résiliation judiciaire du bail, assortie éventuellement de dommages et intérêts (article 1184 du Code Civil). Cette action pourra avoir lieu par exemple en présence d'un trouble particulièrement grave et rendant la jouissance du local impossible ;
- la condamnation du bailleur aux dépens ainsi qu'une somme forfaitaire au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Il est à noter que lorsque l'action concerne un logement indécent, les pouvoirs du juge sont spécifiquement déterminés par l'article 20-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

En vertu de ce texte, lorsque le juge est saisi, il détermine le cas échéant la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux.

2°) Le choix de l'action

Quel que soit le type d'action choisi, le tribunal compétent est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble donné en location et devant lequel l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire.

Il existe deux principales procédures pour agir en justice (l'action au fond et l'action en référé) et deux procédures simplifiées (l'injonction de faire et la déclaration au greffe) qui peuvent être envisagées selon les circonstances particulières de l'affaire, étant précisé que la procédure de

tentative préalable de conciliation au tribunal pourrait être envisagée⁶.

a) Les procédures de droit commun

➤ L'action au fond

Elle est mise en oeuvre par une assignation délivrée au bailleur par un huissier de justice. Celle-ci va indiquer dans quelles conditions et par qui les parties peuvent être représentées, les lieu, jours et heure de l'audience, étant précisé qu'elle doit être délivrée 15 jours au moins avant l'audience, et l'objet de la demande avec un exposé des moyens de droit et de fait ainsi que l'indication des pièces sur lesquelles s'appuie la demande.

La procédure est orale mais il est possible également de fournir des écrits. Il est important pour faire valoir ses droits d'avoir un dossier bien constitué avec notamment des mises en demeure du bailleur restées infructueuses, des devis ou constats d'huissier, des photos, des témoignages. Le juge statue soit sur-le-champ, soit le plus souvent après délibéré en indiquant aux parties les motifs de la prorogation et la date à laquelle il prononcera son jugement en audience ou le mettra à disposition au greffe.

En théorie, les parties ne sont pas dans l'obligation d'échanger des conclusions écrites. Cependant, s'agissant d'une procédure contradictoire, il est nécessaire de laisser à la partie adverse la possibilité de réfuter les arguments présentés à l'appui de la demande. Aussi si des éléments ou faits sont mis en avant à l'audience et que l'adversaire n'est pas en mesure d'argumenter, il pourra demander à ce que l'affaire soit renvoyée à une audience ultérieure, demande à laquelle pourra faire droit le tribunal.

A noter : lorsque le juge a statué, une copie du jugement sera adressée par le tribunal à chacune des parties. Celle qui y a intérêt devra signifier le jugement par voie d'huissier à l'autre partie, ce qui permettra de faire courir les délais de recours ou d'exécution.

➤ L'action en référé

Elle permet d'obtenir la réalisation de travaux urgents, par exemple le rétablissement de l'eau ou du chauffage ou encore la réparation d'une fuite en toiture.

⁶ Il s'agit d'un préalable à l'action en justice et consiste à demander au tribunal d'organiser une conciliation entre le demandeur et son adversaire.

Pour mettre en œuvre cette procédure, qui ne peut être envisagée qu'en cas d'urgence et en principe en l'absence de contestation sérieuse, il est ici aussi nécessaire d'assigner la partie adverse par huissier de justice, sous un délai normalement de huit jours, voire dans des délais plus brefs. Il existe en effet, en cas d'extrême urgence, notamment si un dommage irréparable devait avoir lieu, le référé d'heure en heure.

Au terme de l'audience, le juge rend une ordonnance par laquelle il ordonne une mesure destinée à mettre fin à une situation entraînant un dommage. Il est à noter que sa décision est provisoire, puisqu'elle peut être remise en cause si une procédure au fond a lieu par la suite (par exemple si l'une des parties cherche à établir les responsabilités respectives de chacune d'elles).

b) Les procédures simplifiées

S'agissant de ces procédures, n'hésitez pas à prendre contact avec le greffe du tribunal afin de vérifier la recevabilité de la demande et surtout sa pertinence au vu de la situation présentée.

En effet, en ce qui concerne la procédure d'injonction de faire et s'agissant d'une demande de travaux dans le cadre des rapports locatifs, certains tribunaux d'instance refusent quasi-systématiquement de rendre une ordonnance (voir ci-après) ou lorsqu'il l'accepte, c'est essentiellement lorsqu'une seule sorte de réparation est demandée et que le dossier présenté est très complet.

➤ **L'injonction de faire⁷**

Cette procédure, qui permet d'obtenir la condamnation à exécuter une obligation en nature issue d'un contrat, tel qu'un contrat de location, apparaît en pratique peu adaptée à une demande d'exécution de travaux par le bailleur.

En effet, le plus souvent dans ce type d'affaire, le dossier apparaît tellement complexe, notamment parce que le locataire demande l'exécution de plusieurs travaux ou qu'il a mal défini sa demande de travaux, ce qui rendra nécessaire une expertise ou alors les pièces et documents produits par le locataire apparaîtront insuffisants pour le juge ou encore celui-ci estimera qu'un débat contradictoire entre les parties est nécessaire, et de fait la demande sera rejetée.

Par ailleurs, il est à noter que le délai pour obtenir l'ordonnance peut être plus ou moins

⁷ Cette procédure n'est envisageable que lorsque l'objet du litige ne dépasse pas le taux de compétence du tribunal d'instance (10.000 €). Des formulaires sont disponibles auprès du greffe du tribunal d'instance.

variable (15 jours, 3 semaines, voire plus) et dépend de la disponibilité du juge et si on peut dire de « l'encombrement » du tribunal. En outre, si le juge rejette la requête et que le locataire veut aller plus loin, il devra engager une action au fond. Si en revanche, le juge estime la demande fondée et qu'il rend l'ordonnance, il faut savoir qu'il va fixer une date d'audience dans l'hypothèse où le bailleur n'exécuterait pas l'ordonnance. Ce délai est variable, le plus souvent de 1 à 2 mois.

Enfin, cette procédure exclut toute demande de dommages et intérêts ou de condamnation sous astreinte, étant précisé que cette demande deviendrait possible si le juge rend l'ordonnance et que le bailleur n'exécute pas l'injonction faite par le juge.

En toutes hypothèses, si le locataire choisit ce type d'action, il est impératif que son dossier soit particulièrement bien constitué. Ainsi, il devra contenir notamment le contrat de location, un constat d'huissier de justice (si possible), la ou les mises en demeure adressées au propriétaire et comportant une demande claire et précise des travaux à exécuter, plusieurs devis d'artisan démontrant la nécessité de procéder à la réparation demandée, etc.

Des formulaires sont disponibles auprès des greffes des tribunaux d'instance.

➤ **La procédure de déclaration au greffe⁸**

Elle n'apparaît pas ici utilisable, car le locataire ne va pas demander une somme d'argent mais l'exécution des travaux par le bailleur.

Elle pourrait être utilisée éventuellement pour obtenir des dommages et intérêts afin de réparer le préjudice subi du fait de l'inexécution par le bailleur de ses obligations.

Il est à rappeler que la mise en œuvre de cette procédure ne nécessite pas le recours à un huissier. La demande est faite par l'envoi (en forme simple ou recommandée) ou par le dépôt au greffe d'une déclaration. Des formulaires sont disponibles auprès des greffes des tribunaux d'instance.

⁸ Pour mémoire, la déclaration au greffe concerne les litiges de nature civile pour lesquels la demande n'excède pas 4.000 €.

A savoir : les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent bénéficier **d'une aide juridictionnelle** destinée à prendre en charge, en fonction des ressources du bénéficiaire, la totalité ou une partie des frais de recours aux auxiliaires de justice (exemple, avocats, huissiers...). Cette aide peut être accordée pour les transactions intervenant avant l'introduction d'une instance devant une juridiction, également en matière gracieuse ou contentieuse, en demande ou en défense. Des dossiers de demande d'aide juridictionnelle peuvent être obtenus auprès du tribunal, des mairies ou des maisons de la justice et du droit.

III – Les initiatives parfois prises par le locataire pour se faire justice lui-même, mais rarement admises par les tribunaux

En pratique, face à la persistance d'un trouble de jouissance et en réaction à l'inaction du bailleur voire à son refus d'exécuter les travaux nécessaires pour remédier aux désordres, le locataire est tenté en désespoir de cause de prendre certaines initiatives qui vont à l'encontre de ses obligations locatives.

On constate fréquemment les trois types de réactions suivantes :

1°) L'exécution des travaux à la place du bailleur et la demande de remboursement, voire l'imputation sur les loyers à venir

Si le locataire a la possibilité d'exécuter lui-même ou de faire exécuter l'obligation aux dépens du bailleur (article 1144 du Code Civil), il ressort d'une jurisprudence unanime que s'il veut obtenir le remboursement des travaux exécutés à la place du bailleur, il doit au préalable l'avoir mis en demeure de les effectuer et face à son inaction ou à son refus obtenir une décision de justice l'autorisant à les faire exécuter⁹.

A défaut, les tribunaux accordent rarement le remboursement demandé par le locataire, sauf pour ce dernier à démontrer qu'il s'est trouvé dans une situation d'urgence¹⁰ et/ou que les travaux réalisés sans autorisation étaient indispensables et qu'il les a fait réaliser pour un prix raisonnable¹¹.

Ainsi dans une affaire où la locataire a procédé au remplacement du chauffe-bain de sa propre initiative et a demandé par la suite le

⁹ C.Cass, III, 11/01/2006, pourvoi n° 04-20.142, 12/03/2002, pourvoi n° 00-15.370.

¹⁰ CA Paris, 8^{ème} Ch B, 4/05/1990, Juris-data n° 022174.

¹¹ C.Cass, III, 12/06/2001, pourvoi n° 99-21.127.

remboursement à son bailleur, la Cour de Cassation a cassé la décision des juges du fond, qui avait fait droit à la demande, en indiquant « qu'à défaut de mise en demeure, adressée (au bailleur), de porter remède à l'état de l'installation, et de décision de justice autorisant la locataire à se substituer de ce chef à la baillesse, celle-ci n'était pas tenue de supporter la charge du coût de l'opération »¹².

Il est à noter que la notion d'urgence ou de travaux indispensables est appréciée de manière stricte, voire restrictive par les juges et le locataire doit rester prudent s'il entreprend ce type de démarche, puisqu'il prend le risque de ne pas en obtenir le remboursement.

Attention, l'imputation de la dépense sur les loyers à venir doit être totalement déconseillée car le locataire prend le risque que son bailleur, en réaction à cette démarche, engage une action en résiliation du bail pour impayés de loyers et demande d'expulsion ou s'il est dans les délais légaux refuse le renouvellement du bail en lui donnant congé¹³.

2°) La suspension du paiement des loyers ou l'exception d'inexécution

Le locataire a l'obligation de payer les loyers aux termes convenus dans le contrat de location. Il ne peut refuser de payer son loyer au motif que le bailleur n'exécute pas les travaux de mise en conformité¹⁴.

On retrouve clairement affirmée cette position par exemple dans un arrêt de la Cour d'Appel de Douai en date du 3 juin 2004 en ces termes : « *que si des dommages et intérêts peuvent être alloués au preneur en réparation du trouble de jouissance résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent et en bon état de réparation, en revanche le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le paiement du loyer étant fondé sur*

¹² C.Cass, III, 5/03/97, pourvoi n° 95-16.017.

¹³ Pour mémoire, dans le cadre d'un logement loué vide à usage d'habitation principale, le congé délivré par le bailleur doit être reçu par le locataire 6 mois au moins avant la date d'expiration du bail (article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Quant à un logement loué meublé à usage d'habitation principale, le délai est de trois mois (article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

¹⁴ C.Cass, III, 26/11/1990, pourvoi n° 89-16.680.

la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance »¹⁵.

La jurisprudence est constante et va jusqu'à prononcer la résiliation du bail pour impayés de loyers, sauf dans des situations extrêmes que les juges du fond apprécient souverainement.

L'admission de l'exception d'inexécution par les tribunaux obéit à des conditions très restrictives, puisqu'elle n'est reconnue qu'en cas d'impossibilité totale d'utilisation des lieux loués et exclut le simple trouble de jouissance alors que les besoins normaux des occupants demeurent satisfaits¹⁶.

Il apparaît donc à l'examen de la jurisprudence que le locataire doit démontrer une impossibilité totale d'utiliser les lieux conformément à leur destination.

Ainsi, lorsque le logement est insalubre en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement¹⁷, ou lorsque le bailleur n'ayant pas effectué les travaux nécessaires pour remédier aux causes du sinistre la dégradation importante des murs due à l'humidité a rendu risqué l'usage des convecteurs électriques et a occasionné des problèmes de santé pour l'enfant en bas âge de la locataire¹⁸ ou encore lorsqu'il est rendu inhabitable pendant la période hivernale en raison de l'absence de chauffage¹⁹.

Il est à préciser que la Cour de cassation exige dans le cas de locaux susceptibles d'être considérés comme impropres à la location, que les juges du fond recherchent si du fait de l'inexécution par le bailleur de ses obligations le locataire pouvait se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'exonérer du paiement des loyers²⁰.

Attention, contrairement à une idée reçue, le risque de résiliation du bail est également encouru lorsque le locataire verse les loyers sur un compte bloqué ou entre les mains d'un huissier ou encore à la Caisse des Dépôts et

¹⁵ CA Douai, 3^{ème} Ch, 3/06/2004, Juris-data n° 2004-255642.

¹⁶ C.Cass, III, 16/02/2000, pourvoi n° 98-12.435.

¹⁷ CA Nîmes, 2^{ème} Ch, Section A, 3/05/01, Juris-Data n° 2001-148662.

¹⁸ CA Montpellier, 5^{ème} Ch, Section A, 14/06/99, Juris-data n° 1999-034135.

¹⁹ Ord. Référé TI Nîmes, 9/02/04.

²⁰ C.Cass, III, 3/05/06, pourvoi n° 05-12.995.

Consignation. Pour procéder de la sorte, il faut avoir obtenu une autorisation de justice.

3°) Le départ du logement sans préavis

En principe, lorsque le locataire veut quitter les lieux (et à défaut de résiliation du bail d'un commun accord avec le bailleur formalisé par écrit), il doit donner congé en respectant un préavis de trois mois, réduit à un mois dans certains cas s'agissant d'un logement loué vide à usage d'habitation principale²¹, et un préavis d'un mois dans le cadre d'un logement loué meublé à usage d'habitation principale²². Ce congé peut intervenir à tout moment. Par ailleurs, il est nécessaire qu'il restitue les clefs au bailleur.

Cependant, au regard de circonstances particulières, certaines décisions ont admis un départ sans préavis.

Ainsi, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt en date du 3 mai 2001, a jugé qu'aucun préavis n'est dû par la locataire en cas d'inhabitabilité des lieux²³. Dans cette affaire, la locataire a quitté les lieux seulement quinze jours après son entrée en jouissance lorsque l'occupation a été rendue impossible en raison de problèmes d'évacuation des eaux usées constatés dans un procès verbal (les WC sanibroyeur étaient hors de fonctionnement et le receveur de douche était souillé par des refoulements).

De même pour la Cour d'appel de Chambéry qui par une décision du 23 janvier 2007 a admis qu'un locataire quitte sans préavis un logement indécemment²⁴. En l'espèce, un rapport d'expertise avait établi que le logement n'était pas chauffé, que des câbles d'alimentation électrique n'étaient pas raccordés au compteur électrique et que deux volets formant portes étaient ouverts sur une terrasse en ciment située à 3 ou 4 mètres en contrebas sans aucun garde-corps.

Ou encore, la Cour d'appel de Colmar qui dans un arrêt en date du 27 juin 2005 a admis un départ prématuré des locataires quelques jours

²¹ Article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, pour mémoire les cas de préavis réduit sont la perte d'emploi, le nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, la mutation, les bénéficiaires du RMI, l'obtention d'un premier emploi, les personnes âgées de plus de 60 ans et dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

²² Article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

²³ CA Paris, 6^{ème} Ch, Section B, 3/05/2001, Juris-Data n° 2001-144775.

²⁴ CA Chambéry, 2^{ème} Ch., 23/01/07, Juris-Data n° 2007-324004.

après avoir emménagé et le non respect du délai de préavis en raison de la présence d'animaux rongeurs révélant l'état d'insalubrité des lieux loués²⁵. La Cour a retenu un manquement grave du bailleur à son obligation de délivrance et a prononcé la résiliation du bail aux torts du bailleur. Dans cette affaire, les locataires ont fait état d'un constat d'huissier établi trois semaines après leur prise de possession et qui a révélé la présence d'excréments de souris dans plusieurs pièces ainsi que l'existence de trous à la base des murs avec laine de verre arrachée. En outre, ils ont produit des témoignages attestant de la présence de souris dans le logement et notamment celui de l'ancien locataire ainsi qu'un certificat médical indiquant que l'épouse était atteinte d'un eczéma grave nécessitant qu'elle habite dans un milieu extrêmement hygiénique.

Une décision similaire avait été rendue par la Cour d'appel de Reims à propos d'un logement infesté de puces²⁶.

Quant à la Cour de cassation, elle vient de confirmer dans un arrêt du 2 mai 2007 la décision de la Cour d'appel de Nîmes rendue le 20 janvier 2005 qui avait retenu que la privation d'eau dont avait été victime la locataire était à l'origine de son départ et que de ce fait elle n'était pas redevable d'un préavis pour le logement qui n'était pas conforme²⁷.

Il est à noter que dans cette affaire, la locataire avait au préalable engagé une action en référé pour obtenir le rétablissement de l'eau et selon une décision de justice du 3 mai 2001, le bailleur qui s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau de l'appartement, n'avait pas respecté son engagement.

A l'inverse, d'autres décisions n'admettent pas un départ sans préavis. C'est ainsi qu'il a été jugé par la Cour d'appel de Douai dans un arrêt en date du 10 février 2000 que dès lors que l'humidité invoquée ne rendait pas les lieux inhabitables, le départ des lieux du preneur sans préavis n'est pas justifié²⁸. Ici, les juges n'ont pas retenu le constat d'huissier qui faisait état de l'humidité du sol dans la salle de bains et les WC, des tâches d'humidité ou des traces d'infiltrations. Par ailleurs, la procédure de péril invoquée par la locataire n'a pas eu de suite et elle n'a pu établir que EDF aurait demandé de fermer l'électricité. En conséquence, ils ont

²⁵ CA Colmar, 3^{ème} Ch., Section A, 27/06/2005, Juris-Data n° 2005-281211.

²⁶ CA Reims, 12/11/1998, Juris-data n° 1998-047519.

²⁷ C.Cass, III, 2/05/07, pourvoi n° T 06-11.172.

²⁸ CA Douai, 3^{ème} Ch., 10/02/2000, Juris-data n° 2000-133377.

conclu à l'obligation pour la locataire de respecter le préavis légal de trois mois.

Il apparaît clairement à l'examen de la jurisprudence que le locataire doit être en mesure de démontrer une situation d'indécence caractérisée et grave, et de fait d'une impossibilité d'habiter, ou un cas de force majeure, dont l'appréciation est laissée au pouvoir souverain du juge, puisque dans l'hypothèse où son départ sans préavis ne serait pas reconnu fondé, il resterait redevable de son préavis légal. En toutes hypothèses, il apparaît important que le locataire puisse apporter des preuves de ce qu'il avance par la production par exemple de constats d'huissier, de témoignages, de photos ou encore de correspondances échangées avec le bailleur.

4°) En conclusion et selon la formule consacrée, lorsque le locataire met en œuvre l'une de ces démarches, **il le fait à ses risques et périls sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond.**

De fait, le locataire doit rester prudent puisque si le bailleur vient à contester sa démarche, il encourt dans les deux premières initiatives une action en résiliation du bail pour impayé de loyers, voire un congé de la part du bailleur, et dans la dernière la condamnation au paiement du préavis²⁹, tout autant qu'il a restitué les clefs au propriétaire, puisqu'à défaut il pourrait être considéré comme étant toujours locataire et de fait redevable des loyers³⁰.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

²⁹ A cet égard, selon les circonstances de l'affaire le locataire pourrait demander des dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi, ce qui pourrait aboutir à une compensation avec les loyers dus au titre du préavis.

³⁰ Il est impératif que le locataire se ménage la preuve de la remise des clefs au bailleur.