

Le bailleur doit délivrer un logement décent et garantir une jouissance paisible à ses locataires

Florian Tasset

Étudiant, Université Jean Moulin Lyon 3, M2 Droit notarial interne

Les articles 1719 du Code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 consacrent l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent ne laissant apparaître aucun risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des locataires. C'est ce point qui était en cause dans un arrêt rendu par la 8^e chambre de la cour d'appel de Lyon le 4 décembre 2018.

En l'espèce, un an après avoir pris possession d'un appartement en location, deux conjoints locataires ont indiqué par courrier à leur bailleur que le logement était affecté de plusieurs désordres ne leur permettant pas une jouissance paisible. Après que le bailleur leur a délivré un congé de reprise pour des fins d'habitation personnelle, les conjoints locataires ont assigné leur propriétaire en paiement de dommages et intérêts en raison de l'absence de jouissance paisible et pour avoir prétexté une occupation personnelle pour les évincer.

Bien que le tribunal d'instance ait accordé des dommages et intérêts pour l'indécence du logement, il n'a pas retenu l'argument relatif au congé de reprise mensonger. La propriétaire a interjeté appel pour faire réduire les dommages et intérêts.

Dans son arrêt du 4 décembre 2018, la cour d'appel de Lyon retient que les locataires ne sont admis à réclamer des dommages et intérêts qu'à partir du jour où ils se sont plaints de l'indécence de leur location. De plus, eu égard aux travaux de remise à niveau engagés par la propriétaire après le passage d'un expert en bâtiment, celle-ci ne peut se voir condamner pour inexécution de ses obligations. Toutefois, l'ampleur des travaux ayant perturbé la jouissance paisible des locataires, ces derniers sont admis à se voir reconnaître une indemnité compensatrice égale à 20 % du montant mensuel des loyers versés depuis la dénonciation des désordres.

Finalement, la cour d'appel reconnaît également que, le fait pour des locataires de quitter leur location avant la date du congé pour reprise dû à des problèmes financiers ne leur permet pas de contester la validité des motifs du congé, quand bien même ceux-ci seraient mensongers.

Cet arrêt s'inscrit dans une lignée jurisprudentielle qui veut que le bailleur ne puisse se voir condamné qu'à partir du moment où il est informé par le locataire des désordres subis (Cass. civ. 3^e, 8 juil. 2009, n° 08-14.846) mais qu'en cas de perturbation de la jouissance de ces locataires, alors le juge peut accorder un dédommagement pour compenser le préjudice subi (Cass. civ. 3^e, 3 avr. 1997, n° 94-19.419).

Bacaly n° 13 - Janvier-Juin 2019

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8^e chambre, 4 décembre 2018, n° 17/01695