

Garantir la jouissance paisible du logement loué : une obligation dont le bailleur ne peut se décharger sur la tête du constructeur

Bérengère Cagnon

Doctorante, ATER, Université Jean Moulin Lyon 3

La Cour de cassation affirme depuis plusieurs décennies que seule la force majeure peut exonérer un bailleur lorsque celui-ci n'a pu remplir son obligation de garantir au preneur une jouissance paisible de la chose louée. De ce principe, la cour d'appel de Lyon tire, à bon escient, dans son arrêt du 28 avril 2015, la conséquence qu'un même bailleur ne peut s'exonérer en rejetant la faute du trouble sur un tiers, en l'espèce le constructeur.

Au cours de l'année 2006, un immeuble en garantie décennale subit des infiltrations affectant certains appartements, notamment, à partir de l'année 2007, celui des consorts H. donné à bail aux consorts P.-B. Ces derniers souhaitent alors obtenir 20 000 euros de dommages et intérêts. Ils assignent les bailleurs à cette fin par acte du 17 octobre 2011.

Le 18 avril 2013, le tribunal d'instance de Lyon condamne solidairement les consorts H. à payer aux locataires 8 400 euros à titre de dommages et intérêts.

Les consorts H. interjettent appel le 16 mai 2013. Les propriétaires souhaitent en effet que le jugement soit infirmé en ce qu'il a retenu un comportement fautif de leur part quand bien même les diligences d'usage impératives en matière de garantie décennale avaient déjà été mises en œuvre.

Ils voudraient également que le jugement soit infirmé pour avoir alloué aux locataires une indemnité de 8 500 euros sans prendre en compte le fait que les dommages affectant l'appartement n'ont jamais empêché les locataires de l'occuper en intégralité et que les troubles qui en ont résulté ont disparu pendant plusieurs mois.

A cela, les locataires répondent qu'ils n'ont quasiment jamais pu jouir d'une occupation paisible du logement, ce que les bailleurs ont par ailleurs déjà directement reconnu. Ils demandent à la cour d'appel de confirmer le jugement qui a retenu la responsabilité fautive des consorts H., et de condamner ces derniers à des dommages et intérêts à hauteur de 26 310 euros.

Les juges de la cour d'appel de Lyon doivent donc se prononcer sur la responsabilité des bailleurs et le montant des dommages et intérêts ; le présent arrêt confirme en toutes ses dispositions le jugement de première instance.

L'arrêt du 28 avril 2015 de la cour d'appel de Lyon est sans surprise au regard du droit positif. En effet, à propos de la chose louée, l'article 1719 du code civil dispose que « le bailleur est obligé, par la nature du contrat, [...] : 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. » et la

Bacaly n° 7 - janvier-juin 2015

Cour de cassation a, depuis longtemps et de manière constante, précisé les contours de cette obligation en affirmant qu'elle ne cesse qu'en cas de force majeure (Cass. civ. 3^e, 9 octobre 1974, n° 73-11.721). De cela, il faut déduire que l'obligation du bailleur d'assurer au locataire une jouissance paisible du bien est une obligation de résultat : la preuve de la diligence du débiteur à accomplir son obligation ne suffit pas à le protéger d'une mise en œuvre de sa responsabilité, et le rôle joué par les tiers dans la création ou la poursuite des troubles n'est pas une cause d'exonération.

Ainsi, en agissant auprès du constructeur sur le fondement de la garantie décennale, les consorts H. n'ont certes pas été inactifs, mais ils ne se sont pas délivrés de leur obligation puisque les locataires ne jouissent toujours pas paisiblement de leur logement. En effet, les consorts P.-B. ont subi à sept reprises des dégâts des eaux ayant occasionné des désagréments esthétiques et des phénomènes d'humidité, dont certains se sont produits après que les bailleurs ont pris lesdites mesures. De plus, de manière assez ironique, suite à l'initiative des propriétaires, les locataires ont dû se soumettre aux investigations diligentées par le constructeur pour analyser et tenter de remédier aux désordres, ce qui est qualifié de troubles par la cour d'appel. Les troubles n'ayant pas cessé, les juges estiment que les initiatives des consorts H. en tant que maîtres d'ouvrage ne les libèrent pas de leur obligation en tant que bailleurs. La relation entre le bailleur et le constructeur n'est donc pas opposable au preneur. Il en découle que le rôle joué par un tiers dans la réalisation du dommage ou l'existence d'une action intentée par le bailleur contre ce tiers n'est pas une cause d'exonération pour le bailleur.

Cet arrêt évoque une décision de la Cour de cassation dans laquelle la Haute juridiction a retenu que le fait, pour le propriétaire, d'entreprendre des mesures dans le but de résoudre les désagréments auxquels le locataire était confronté ne pouvait être de nature à l'exonérer dès lors que ces mesures n'étaient pas concluantes (Cass. civ. 3^e, 29 avril 2009, n° 08-12.261). Est donc cassé l'arrêt qui n'avait pas retenu la responsabilité d'un bailleur au motif que celui-ci avait « aussitôt » fait dépêcher un plombier pour effectuer certaines réparations, de sorte que « si les problèmes de remontées d'odeurs et de la défectuosité de la pompe du chauffe-eau ont perduré, ce n'est que par suite de l'incapacité de la société à procéder à leur réparation immédiate ».

Un an après, la solution est la même quand, cette fois, les difficultés pour faire cesser le trouble de jouissance ne sont pas imputables à un tiers mais au locataire lui-même. La Cour a jugé que pour rejeter la demande d'indemnisation du préjudice introduite par le locataire, les juges du fond auraient dû s'assurer que les actions de ce dernier présentaient bien les caractères de la force majeure. Au lieu de cela, ils se sont contentés de relever que les bailleurs avaient « procédé aux diligences nécessaires pour faire réaliser des travaux d'entretien et de réparations du logement donné à bail » et que si les problèmes persistaient, cela était dû à la locataire qui ne s'était jamais rendue disponible pour permettre aux ouvriers d'effectuer les travaux chez elle. Les juges d'appel avaient donc relevé que la locataire avait « entravé la réalisation de ces travaux et a[vait], par son comportement, fait obstacle à ce que cesse le trouble de jouissance dont elle demand[ait] réparation » (Cass. civ. 3^e, 5 janvier 2010, n° 08-21.140).

La solution d'espèce est donc logique au regard de la jurisprudence de la Cour de cassation. Il faut également noter que cette décision n'aboutit évidemment pas à faire supporter au seul bailleur le coût du préjudice subi. Si la jouissance paisible du logement loué doit être garantie sans que le preneur n'ait à se soucier des rapports entre le bailleur et les tiers, cela n'empêche pas le bailleur d'exercer par la suite un recours subrogatoire contre toute personne pouvant être responsable des troubles en tout ou partie.

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre 8, 28 avril 2015, n° 13/04064