

<p style="text-align: center;">OBSERVATOIRES DES CONTENTIEUX - OBS. N° 4 SYNTHÈSE DE LA JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION EN MATIÈRE DE LOGEMENT DÉCENT</p>
--

I. RAPPEL DES TEXTES PRINCIPAUX

Article 1719 C. civ. Selon l'article 1719 du Code civil, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (art. 187 JORF 14 décembre 2000 ; texte de la modification en italique), « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée *et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent* ; 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

L'art. 1719-1° a été une nouvelle fois modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (art. 58 ; texte de la modification en italique) : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée *et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant* ».

Article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 12) : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

Article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6) : « Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. »

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

Décret du 30 janvier 2002. La notion de logement décent a été précisée par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 dont les six premiers articles (l'art. 6 bis modifié en 2013 concerne Mayotte), dans la version en vigueur au 30 octobre 2015 disposent :

Article 1 : « Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret. »

Article 2 : « Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Article 3 : « Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables. »

Article 4 : « Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5 : « Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent. »

Article 6 : « Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1^{er} de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1^{er} à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1^{er}, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés. »

II. COUR DE CASSATION

A. DOMAINE DE L'EXIGENCE D'UN LOGEMENT DÉCENT

Bail commercial incluant l'habitation principale. Application à un bail commercial : le bailleur commercial est tenu de se conformer aux exigences de la loi relative au logement décent délivré au locataire s'il s'avère que les locaux donnés à bail commercial comprennent des pièces d'habitation dans lesquelles le locataire a son habitation principale. **Civ. 3^e, 14 octobre 2009** : pourvois n° 08-10.955 et n° 08-17.750 ; *Bull. civ. III*, n° 220 ; *D. 2009. AJ 2549, note Rouquet ; RTD com. 2010. 63, obs. Kendérian.* § Cassation pour manque de base légale, au regard de l'art. 1719 C. civ., ensemble les art. 1 et 2-1 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, de l'arrêt déboutant les preneurs d'un bail commercial de leur demande d'indemnisation relative à des désordres autres que ceux concernant le plancher du commerce, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la partie habitation des lieux loués répondait aux exigences d'un logement décent, en ce qui concerne le clos et le couvert. **Civ. 3^e, 18 décembre 2012** : pourvoi n° 11-24.761.

Bail rural incluant l'habitation principale. Application à un bail rural. **Civ. 3^e, 22 mai 2013** : pourvoi n° 12-18.431.

Convention d'occupation précaire consentie par une personne publique. Pour un refus de transmission d'une QPC concernant l'article L. 221-2 C. urb. (mod. Loi n° 2014-873 du 4 août 2014, qui dispose que « La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement [alinéa 1]. Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive [alinéa 2]. »

Selon l'arrêt, la question posée ne présente pas un caractère sérieux dès lors que la différence de traitement constatée entre le preneur à bail et le titulaire d'une convention d'occupation précaire est justifiée par une différence de situation objective et est en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit et que la possibilité pour la personne publique de mettre un terme à une concession temporaire afin d'affecter le bien au projet d'aménagement ayant justifié la constitution de la réserve foncière, sans que ne soient prévues des dispositions particulières pour certaines catégories d'occupants, ne porte pas une atteinte disproportionnée à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit au logement. **Civ. 3^e, 16 avril 2015** : pourvoi n° 14-25.381 ; arrêt n° 598 ; *Bull. civ. III* (la question estimait notamment que les dispositions de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme sont contraires aux alinéas 10 et 11 du Préambule de la Constitution de 1946 et à l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen en ce qu'elles ne respectent pas le droit pour toute personne de disposer d'un logement décent). § N.B. La décision semble surtout concerner la possibilité de mettre fin à tout moment à la convention d'occupation précaire et reste assez ambiguë sur la nécessité de respecter l'exigence d'un logement décent dans ce cas.

Copropriété. En droit, le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. **CA Aix-en-Provence, 8 juin 2012**, pourvoi rejeté par **Civ. 3^e, 20 mai 2014** : pourvoi n° 12.25.822. § Rejet de la demande d'annulation de la décision refusant à un copropriétaire le droit de louer une chambre de service d'un immeuble de standing, dès lors que les dispositions du règlement de copropriété qui ont pour finalité de conserver à l'immeuble son caractère résidentiel, tenant compte de son environnement et de son standing, auquel porterait atteinte une augmentation du nombre des « appartements » et des occupants, sont conformes à la destination de

l'immeuble et ne revêtent pas un caractère illicite, et que les caractéristiques physiques du sous-sol de l'immeuble et des lots désignés comme « chambres de service » sont incompatibles avec les conditions de sécurité, d'hygiène et de confort auxquelles doivent répondre des locaux d'habitation. **CA Aix-en-Provence, 8 juin 2012** (refus aussi de considérer comme non écrite la clause du règlement interdisant la location des chambres de service), pourvoi rejeté par **Civ. 3^e, 20 mai 2014** : *précité* (ayant souverainement retenu que le règlement prévoyant que les copropriétaires pourront louer leur appartement comme ils l'entendent, excluait *a contrario* la location des chambres de service et que cette restriction, conforme à la destination d'un immeuble de standing et à la configuration des lieux, était licite, le moyen n'est pas fondé).

La cour d'appel qui, après avoir affirmé que la violation d'un texte d'ordre public sur la décence d'un logement peut porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, a retenu que le syndicat des copropriétaires, qui prétendait que la location d'un logement non décent avait porté atteinte à l'image de standing de l'immeuble, n'en rapportait pas la preuve, a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la conformité du logement aux normes d'habitabilité, que la demande du syndicat tendant à voir dire que le lot litigieux ne pouvait être donné en location à usage d'habitation à des tiers devait être rejetée. **Civ. 3^e, 19 mai 2015** : *pourvoi n° 14-11.849* (syndicat agissant tout d'abord en résiliation du bail conclu pour un logement sous les toits réservé aux « domestiques » puis en interdiction de relocation après le départ du locataire), rejetant le pourvoi contre CA Aix-en-Provence, 11 janvier 2013 (selon la cour, la réglementation sur le logement décent, applicable dans les rapports entre bailleur et preneur, est étrangère à ceux entre un copropriétaire et le syndicat qui ne peut donc s'en prévaloir qu'en démontrant que la location à usage d'habitation des locaux litigieux est contraire à la destination de l'immeuble).

B. NATURE DE L'OBLIGATION

1. Obligation légale

Principe. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. **Civ. 3^e, 2 février 2010** : *pourvoi n° 09-12.691* - **Civ. 3^e, 4 mai 2010** : *pourvoi n° 09-13.281*.

Textes applicables : règlement sanitaire départemental. Une cour d'appel applique à bon droit, les dispositions du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci. **Cass. civ. 3^e, 17 décembre 2015** : *pourvoi n° 14-22754* ; *arrêt n° 1408* ; *Bull. civ.*

2. Obligation d'ordre public

Principe. L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent est d'ordre public. **Civ. 3^e, 4 juin 2014** : *pourvoi n° 13-17.289* ; *Bull. civ. III, n° 73*.

Conséquences : inefficacité d'une prise des locaux en l'état. Le fait que le preneur ait accepté le logement en l'état ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance ; ayant relevé qu'il était établi que l'immeuble donné en location se trouvait dans un état de délabrement avéré, qu'il était insalubre et impropre à sa destination, le juge de proximité, en a exactement déduit que la bailleuse, tenue de délivrer un logement décent, n'avait pas respecté cette obligation découlant du contrat et que, ne pouvant prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé, ni opposer au locataire une compensation, sa créance n'étant ni certaine ni liquide ni exigible, la bailleuse était tenue de restituer le dépôt de garantie. **Civ. 3^e, 28 avril 2009** : *pourvoi n° 08-11.749*. § Le fait que le preneur ait accepté le logement en l'état ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance. **Civ. 3^e, 2 février 2010** :

pourvoi n° 09-12.691 (cassation, au visa de l'art. 1719 C. civ., de l'arrêt limitant le remboursement du trop perçu de loyers versés par les locataires et rejetant leur demande de dommages-intérêts, au motif qu'à la lecture de l'état des lieux d'entrée, ils ne pouvaient pas ignorer l'état de l'appartement et qu'ils ont accepté en tout état de cause d'entrer dans les lieux dont ils stigmatisent le mauvais état).

Conséquences : inefficacité des clauses de réduction de loyers. Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté de tous les éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ; il doit délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux normes minimales de confort et d'habitabilité définies par décret. **Civ. 3^e, 3 février 2010** : *pourvoi n° 08-21.205* ; *Bull. civ. III, n° 28*. § **Viole l'art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**, dans sa rédaction applicable en la cause, la cour d'appel qui admet que le bailleur satisfait à ses obligations en mettant à la disposition du locataire les matériaux que ce dernier devra mettre en place, afin de remédier à la l'absence de cloisonnement de la salle de bains, alors que les parties ne peuvent valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes de confort et d'habitabilité prévues par le décret du 6 mars 1987. **Civ. 3^e, 3 février 2010** : *précité*. § **L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public**, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de prendre en compte les stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement sans appareil de chauffage en contrepartie d'un loyer réduit, a condamné à bon droit la bailleuse à mettre en place une installation de chauffage. **Civ. 3^e, 4 juin 2014** : *pourvoi n° 13-17.289* ; *Bull. civ. III, n° 73*.

3. Obligation de résultat

Seul un événement de force majeure est de nature à exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent pendant la durée du contrat de bail. **Civ. 3^e, 4 juin 2013** : *pourvoi n° 11-27.650* (cassation pour manque de base légale, au visa des art. 1719 et 1751 C. civ., ensemble les articles 6 de la loi du 6 juillet 1989 et L. 521-3-1 CCH, de l'arrêt qui a refusé l'indemnisation pour trouble de jouissance du mari locataire d'une immeuble insalubre, déclaré inhabitable par la préfecture, aux motifs inopérants que l'ordonnance de non conciliation avait attribué le logement à son épouse et qu'il avait refusé de donner suite à un congé pour vendre, sans rechercher si le bailleur avait respecté l'obligation de relogement qui lui incombait, et alors que les époux demeurent cotitulaires du bail jusqu'à la transcription du jugement de divorce en marge des registres de l'état civil). § **Dans le même sens : CA Nîmes, 13 septembre 2012** (l'obligation ne cesse qu'en cas de force majeure), *pourvoi rejeté par Civ. 3^e, 12 mars 2014* : *pourvoi n° 12-29.077* (affirmation non examinée).

C. PREUVE DE L'ABSENCE DE DÉCENCE

Charge de la preuve. N'a pas inversé la charge de la preuve la cour d'appel qui a estimé qu'il appartenait au locataire de rapporter la preuve qu'il s'était trouvé dans l'impossibilité de résider dans le logement loué. **Civ. 3^e, 2 décembre 2014** : *pourvoi n° 13-22.609* (rejet du moyen prétendant « qu'en cas de contestations, c'est au bailleur d'établir que le logement loué à titre d'habitation principale est un logement décent »).

Absence d'état des lieux initial. Portée de l'état de lieux d'nt Cassation pour violation de l'art. 455 CPC de l'arrêt rejetant la demande d'indemnisation des troubles de jouissance

formée par le locataire, aux motifs qu'en l'absence d'état des lieux, les preneurs étaient présumés en application de l'article 1731 du code civil les avoir reçus en bon état de réparations locatives, sans répondre aux conclusions par lesquelles les locataires invoquaient l'attestation du précédent locataire et arguaient d'un manquement par la bailleuse à son obligation de délivrance. **Civ. 3^e, 19 décembre 2012** : *pourvoi n° 11-26.778*

Modes de preuve. Les décisions recensées illustrent la variété des intervenants « officiels » pouvant être amenés à constater l'état des lieux loués.

* **DDASS.** Preuve de l'insalubrité établie par un constat de la DDASS. **Civ. 3^e, 5 février 2013** : *pourvoi n° 12-11.827*.

* **Services municipaux.** Utilisation de relevés des services d'hygiène d'une municipalité. **Civ. 2^e, 29 novembre 2012** : *pourvoi n° 11-20.091* ; *Bull. civ. II, n° 196*.

État d'insalubrité déclarée. Selon l'article 5 du décret du 30 janvier 2002, « le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent. » § Pour une illustration : **Civ. 3^e, 19 mars 2008** : *pourvoi n° 07-12.103* ; *Bull. civ. III, n° 51* (état d'insalubrité remédiable dissimulé au locataire ; cassation du jugement refusant de répondre aux conclusions du locataire selon lesquelles le bailleur ne pouvait encaisser de loyer jusqu'à l'accomplissement des travaux nécessaires).

L'existence d'un tel arrêté n'exclut pas de rapporter la preuve que le logement était déjà antérieurement indécent. Pour une illustration : cassation pour violation des art. 1147 et 1719 du Code civil de l'arrêt déboutant le locataire de sa demande en réparation d'un trouble de jouissance, au motif qu'aucune demande d'indemnisation ne saurait prospérer sur la base d'une déclaration d'insalubrité du 7 août 2008 invoquée par un occupant sans droit ni titre depuis le 12 novembre 2007, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le locataire, qui faisait valoir qu'après les inondations du 10 septembre 2002, l'appartement était devenu complètement insalubre, n'avait pas souffert de trouble de jouissance dès avant l'arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité des lieux loués. **Civ. 3^e, 13 septembre 2011** : *pourvoi n° 10-20.865*.

Preuves non rapportées. Les décisions recensées montrent que la preuve est loin d'être toujours rapportée, l'argument étant souvent invoqué en défense par le locataire pour diminuer le montant des sommes qu'il doit au bailleur. V. par exemple : **CA Limoges, 19 février 2013** (preuve non rapportée du dégât des eaux), *pourvoi rejeté par Civ. 3^e, 17 février 2015* : *pourvoi n° 13-27.462* - **Civ. 3^e, 4 février 2014** : *pourvoi n° 12-13.653* (absence de preuve d'un manquement, notamment, à l'obligation de délivrance d'un logement décent ; N.B. en l'espèce, les bailleurs avaient satisfait aux demandes des locataires, en commandant des travaux, qui n'avaient pas été achevés en raison de la résiliation pour défaut de paiement) - **Civ. 3^e, 8 avril 2014** : *pourvoi n° 13-11.434* (rejet du pourvoi contre une décision ayant souverainement estimé que le locataire ne rapportait pas la preuve de la nécessité de réaliser des travaux).

D. TYPOLOGIE DES MANQUEMENTS À L'OBLIGATION DE DÉLIVRER UN LOGEMENT DÉCENT

Chauffage. Ayant exactement retenu que la seule alimentation en électricité ne pouvait être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement, la cour d'appel, qui a constaté que les lieux étaient dépourvus d'appareil de chauffage, en a déduit, à bon droit, que la bailleuse avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent. **Civ. 3^e, 4 juin 2014** : *pourvoi n° 13-17.289* ; *Bull. civ. III, n° 73*.

§ Logement loué n'étant pas décent en raison de l'absence d'isolation. **Civ. 3^e, 5 février 2013** : *pourvoi n° 12-11.827*.

Eau. L'exigence de la délivrance au preneur d'un logement décent impose son alimentation en eau courante. **Civ. 3^e, 15 décembre 2004** : *pourvoi n° 02-20.614* ; *Bull. civ. III, n° 239* ; *R., p. 279* ; *BICC 1^{er} avr. 2005, n° 564, et la note* ; *D. 2005. Pan. 751, obs. Damas* ; *JCP 2005. II. 10000, concl. Gariazzo* ; *Defrénois 2005. 638, obs. Libchaber* ; *AJDI 2005. 125, obs. Rouquet* ; *RDC 2005. 746, obs. Seube. - J. Monéger, D. 2005. 305*. § Ayant relevé que la maison n'était pas alimentée en eau potable et que la salle de bains, construite dans une buanderie ne communiquant pas avec les autres pièces du logement, n'était pas intérieure, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit que le logement ne répondait pas aux conditions réglementaires d'habitabilité auxquelles renvoyait l'arrêté préfectoral des fermages applicable, a pu rejeter la demande des bailleurs en paiement d'un loyer pour cette maison. **Civ. 3^e, 22 mai 2013** : *pourvoi n° 12-18.431*. § V. aussi : en cas de contamination bactériologique du réseau d'eau chaude sanitaire de l'immeuble à l'origine du décès du preneur, le bailleur manque à son obligation de délivrance d'un logement d'habitation décent et doit, par conséquent, être déclaré entièrement responsable de la maladie mortelle - la légionellose - contractée par le preneur dans les lieux loués, moins d'un mois après la prise de possession. **CA Grenoble, 28 juin 2006** : *BICC 1^{er} juin 2007, n° 1217*.

Éléments d'équipement. L'absence de boîte aux lettres n'est pas de nature à conférer au logement un caractère non décent. **CA Limoges, 19 février 2013**, *pourvoi rejeté par Civ. 3^e, 17 février 2015* : *pourvoi n° 13-27.462*. § Même solution pour l'absence de prise de télévision. **CA Limoges, 19 février 2013**, *pourvoi rejeté par Civ. 3^e, 17 février 2015* : *pourvoi n° 13-27.462*.

Gaz. Cassation pour manque de base légale, au visa des art. 1719 C. civ., 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 1 et 2-4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, de l'arrêt estimant qu'il appartenait aux locataires de procéder au remplacement du tuyau d'alimentation de la bouteille de gaz, s'agissant d'une réparation locative, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le technicien de la DDASS n'avait pas constaté que le tuyau d'alimentation de gaz à remplacer était périmé depuis 1994, soit neuf ans avant la date de délivrance des lieux aux locataires. **Civ. 3^e, 14 février 2012** : *pourvoi n° 11-13.135*.

Humidité. Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ; viole l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 1147 du Code civil, de la décision qui rejette la demande du locataire d'un appartement en réparation du préjudice subi par sa fille mineure souffrant d'asthme, du fait de l'humidité affectant les lieux loués, au motif que l'état des lieux n'était pas la cause déterminante, certaine et directe de cette maladie, alors qu'elle avait relevé que les lieux loués avaient favorisé en l'aggravant la maladie dont souffrait la jeune fille. **Civ. 3^e, 19 janvier 2005** : *pourvoi n° 03-15.631*. § Rappr. : absence de décence en raison de l'insalubrité du logement ayant provoqué une gale cutanée sévère. **Civ. 3^e, 5 février 2013** : *pourvoi n° 12-11.827*. § Cassation du jugement rejetant la demande de réparation formée par le locataire, aux motifs qu'il n'est pas démontré que la dégradation des lieux loués est intervenue pendant la location et qu'elle ne préexistait pas à la prise à bail du local ou que l'absence d'entretien courant ou d'aération n'ont pas entraîné ou aggravé cette situation, alors que le tribunal avait relevé que la bailleuse avait restitué la totalité de son dépôt de garantie au preneur et que celui-ci produisait une lettre du service du logement de la Ville de Paris rapportant une visite d'un inspecteur de salubrité qui avait constaté une importante humidité de condensation en raison d'une aération permanente inefficace et d'un manque d'isolation thermique provoquant le développement de moisissures et d'importantes infiltrations d'eaux usées dans le plancher bas du logement provenant du manque d'étanchéité

entre la salle de douches et la pièce à vivre, ce dont il résultait que la bailleuse avait failli à son obligation de délivrance ou d'entretien d'un logement décent. **Civ. 3^e, 8 novembre 2011** : *pourvoi n° 10-31.011*.

Rejet du pourvoi contre l'arrêt ayant repoussé la demande d'indemnisation formée par le locataire, dès lors qu'il n'était pas établi que l'humidité importante du logement résultait d'un manquement de la bailleuse à son obligation d'entretien. **Civ. 3^e, 20 mai 2014** : *pourvoi n° 13-12.215*.

Sanitaires : pièce unique. Aux termes de l'art. 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; cassation de l'arrêt estimant que tel était le cas en l'espèce, le w.-c. étant situé au même étage que les lieux loués, alors que l'arrêt constatait par ailleurs que le logement contenait une séparation et donc qu'il ne comportait pas qu'une seule pièce. **Civ. 3^e, 21 mars 2012** : *pourvoi n° 11-14.838* ; *Bull. civ. III, n° 48*. § Ayant relevé que la maison n'était pas alimentée en eau potable et que la salle de bains, construite dans une buanderie ne communiquant pas avec les autres pièces du logement, n'était pas intérieure, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit que le logement ne répondait pas aux conditions réglementaires d'habitabilité auxquelles renvoyait l'arrêté préfectoral des fermages applicable, a pu rejeter la demande des bailleurs en paiement d'un loyer pour cette maison. **Civ. 3^e, 22 mai 2013** : *pourvoi n° 12-18.431*.

Sécurité. Ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent le logement dont les dispositifs de garde-corps des balcons ne sont pas dans un état conforme à leur usage. **Civ. 3^e, 14 février 2012** : *pourvoi n° 11-13.135* (absence de garde corps efficace).

Superficie et volume habitable. Logement indécent dès lors que l'art. 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine dispose que « tout logement doit comprendre une pièce de 9 mètres carrés au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres » et retenu qu'il résultait du rapport du service « Hygiène Sécurité Prévention » de la commune de Clichy, du diagnostic de mesure effectué à la demande du bailleur et du certificat de mesurage de lot de copropriété, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés, plus exactement 8, 70 mètres carrés, surface dont devait en outre être déduite celle du bac à douche installé dans un coin de la pièce. **Cass. civ. 3^e, 17 décembre 2015** : *pourvoi n° 14-22754* ; *arrêt n° 1408* ; *Bull. civ.* § Est indécente une « studette » de 5,78 m², inférieure aux 9 m² exigées par l'art. 4 du décret du 20 janvier 2002 et d'un volume inférieur au 20 m³ requis. **CA Paris, 22 juin 2011**, pourvoi rejeté par Civ. 3^e, 18 décembre 2012 : *pourvoi n° 11-25.235*.

Manquements multiples. Ne répondent pas aux critères d'un logement décent une yourte, un chalet et une maison mobile dont les structures sont dépourvues de gros-œuvre ou réalisées selon une technique légère, dont les réseaux et branchements électriques n'ont fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le Consuel, dont la ventilation n'est pas organisée, dont l'étanchéité et l'isolation thermique ne sont pas suffisantes, dont les installations sanitaires ne sont pas conformes et dont l'évaluation globale de l'oxyde de carbone est mauvaise, d'où un risque pour la sécurité des occupants. **CA Aix-en-Provence (14^e ch.), 3 mars 2010** : *RG n° 09/09145*, pourvoi rejeté par **Civ. 3^e, 29 novembre 2012** : *pourvoi n° 11-20.091* ; *Bull. civ. II, n° 196*.

E. SANCTIONS CIVILES

1. Exécution de travaux

Faculté de remplacement. Cassation, au visa de l'art. 1144 C. civ., de l'arrêt condamnant le bailleur au remboursement d'une cuvette de WC, au titre de l'obligation de délivrance d'un logement décent en application de l'article 1719 C. civ., sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la locataire avait mis en demeure les bailleurs d'effectuer les travaux nécessaires ou si elle avait été autorisée par décision de justice à se substituer à eux. **Civ. 3^e, 31 octobre 2012** : *pourvoi n° 11-18.635*. § Ayant constaté que les preneurs avaient réalisé des travaux dans le logement loué, sans avoir mis le bailleur en demeure d'y pourvoir et sans y avoir été autorisés judiciairement, et retenu que l'initiative des locataires n'était pas justifiée par l'urgence, la cour d'appel qui a rejeté la demande de remboursement des frais de rénovation exposés a légalement justifié sa décision, sans être tenue de procéder à une recherche sur la manière dont le bailleur avait rempli son obligation de délivrance (sous entendu d'un logement décent), que ses constatations rendaient inopérante. **Civ. 3^e, 29 juin 2010** : *pourvoi n° 09-16.025* (arrêt attaqué notant que l'entrée dans les lieux datait du 8 septembre 1995 et que les factures produites étaient datées de février 1996 à mai 2000), rejetant le pourvoi contre CA Aix-en-Provence, 4 septembre 2008 (arrêt affirmant que les locataires ont par ailleurs expressément accepté de prendre « le logement dans l'état pour cause de besoin » et que l'état des lieux établi contradictoirement décrit un logement vétuste mais non dégradé ou délabré).

Travaux disproportionnés : congé pour motif légitime. Constitue un motif légitime de congé la volonté de démolir un immeuble en milieu rural n'ayant jamais répondu aux normes d'habitabilités modernes : si ce logement n'est évidemment plus adapté à une personne de la génération du locataire qui est effectivement en droit de vivre dans un lieu décent, ce droit ne lui permet pas cependant d'exiger de la bailleuse des investissements totalement disproportionnés à la valeur du bien, surtout si celui-ci doit rester loué. **CA Chambéry, 16 octobre 2007**, pourvoi jugé irrecevable par Civ. 3^e, 24 juin 2009 : *pourvoi n° 08-18.152* (arrêt estimant que l'absence de réponse de la cour d'appel sur la demande de dommages et intérêts relève d'une omission de statuer).

2. Restitution des loyers

Absence d'exigibilité des loyers. Le fait que le preneur ait accepté le logement en l'état ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance ; ayant relevé qu'il était établi que l'immeuble donné en location se trouvait dans un état de délabrement avéré, qu'il était insalubre et impropre à sa destination, le juge de proximité, en a exactement déduit que la bailleuse, tenue de délivrer un logement décent, n'avait pas respecté cette obligation découlant du contrat et qu'elle ne pouvait prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé. **Civ. 3^e, 28 avril 2009** : *pourvoi n° 08-11.749*. § Ayant relevé que la maison n'était pas alimentée en eau potable et que la salle de bains, construite dans une buanderie ne communiquant pas avec les autres pièces du logement, n'était pas intérieure, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit que le logement ne répondait pas aux conditions réglementaires d'habitabilité auxquelles renvoyait l'arrêté préfectoral des fermages applicable, a pu rejeter la demande des bailleurs en paiement d'un loyer pour cette maison. **Civ. 3^e, 22 mai 2013** : *pourvoi n° 12-18.431*. § Ayant retenu que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés et ne répondait pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi et que le bailleur n'avait pas respecté son obligation de délivrer un logement décent, la cour d'appel a souverainement retenu que ce manquement autorisait le locataire à suspendre le paiement des loyers et a légalement justifié sa décision de ce chef. **Cass. civ. 3^e, 17 décembre 2015** : *pourvoi n° 14-22754 ; arrêt n° 1408 ; Bull. civ.* § Cassation du jugement refusant de répondre aux conclusions du locataire selon lesquelles le bailleur ne pouvait encaisser de loyer jusqu'à l'accomplissement des travaux nécessaires. **Civ. 3^e, 19 mars 2008** : *pourvoi n° 07-12.103 ; Bull. civ. III, n° 51* (état d'insalubrité réparable dissimulé au locataire).

Sur la possibilité consécutive de solliciter l'expulsion du locataire : cassation de l'arrêt rejetant les demandes du bailleur selon lesquelles, si le logement était reconnu comme indécemment en raison de sa superficie et le locataire dispensé de payer le loyer pour cette raison, sans répondre aux conclusions de ce dernier demandant, dans ce cas, l'expulsion du locataire pour disparition de l'obligation de payer un loyer en contrepartie de l'occupation des lieux. **Cass. civ. 3^e, 17 décembre 2015** : *pourvoi n° 14-22754* ; *arrêt n° 1408* ; *Bull. civ.*

Mise en demeure. Ayant relevé que, si les parties étaient convenues aux termes du contrat de bail que le logement loué correspondait pour partie aux critères de décence posés par le décret du 30 janvier 2002 et que la bailleuse s'obligeait à mettre le logement en conformité avec la législation en vigueur dans les meilleurs délais, le locataire, qui a bénéficié d'une réfaction de loyer par avenant du 15 décembre 2003, ne justifiait pas avoir mis cette dernière en demeure de remédier aux désordres qu'il dénonçait, la cour d'appel, sans inverser la charge de la preuve, a souverainement retenu que le locataire n'établissait pas que la bailleuse avait manqué à l'obligation de délivrance et qu'en conséquence, sa demande d'une réfaction du loyer était mal fondée. **Civ. 3^e, 8 juillet 2009** : *pourvoi n° 08-14.846* (résiliation pour non paiement des loyers justifiée, dès lors qu'en l'absence d'un manquement de la bailleuse à l'obligation de délivrance, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le bien-fondé d'une exception d'inexécution que ses constatations rendaient inopérante). § *Comp. infra* pour l'indemnisation des troubles de jouissance.

Restitution de l'allocation de logement social. Il résulte de l'alinéa 4 de l'article L. 835-2 C. séc. soc. que l'allocation ne peut être versée au bailleur que si le logement répond aux exigences prévues au premier alinéa de l'article L. 831-3 du même code, à défaut de quoi l'action de la caisse dirigée contre le bailleur est recevable sur le fondement des articles 1235 et 1376 du code civil. **Civ. 3^e, 29 novembre 2012** : *pourvoi n° 11-20.091* ; *Bull. civ. II, n° 196* (conditions non remplies et restitution admise pour une yourte, un chalet et une maison mobile).

3. Indemnisation des troubles de jouissance.

Mise en demeure (non). L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur. **Civ. 3^e, 4 juin 2014** : *pourvoi n° 13-12.314* ; *Bull. civ. III, n° 74*. § V. déjà : le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; cassation pour violation des articles 1719 et 1147 du code civil, de l'arrêt déboutant le preneur commerçant de sa demande de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de l'indécence de son logement, au motif que, si le logement ne correspondait pas aux normes du décret du 30 janvier 2002, le preneur n'avait formé une demande de respect des dispositions de ce texte que dans le cadre de la procédure. **Civ. 3^e, 14 octobre 2009** : *pourvois n° 08-10.955 et n° 08-17.750* ; *Bull. civ. III, n° 220*.

V. cependant : ayant constaté que le logement n'était pas insalubre, bien qu'affecté de désordres tenant à l'insuffisance du chauffage et à la vétusté de l'installation électrique, mais que la locataire ne justifiait d'aucune réclamation faite au bailleur concernant l'état des lieux, qui permettrait de retenir une carence de celui-ci, alors qu'il était intervenu dans les meilleurs délais lorsqu'il avait été informé de la mauvaise fermeture de la porte d'entrée, la cour d'appel a pu retenir que la locataire ne justifiait pas d'un trouble de jouissance. **Civ. 3^e, 15 juin 2010** : *pourvoi n° 09-15.465*. § V. aussi *supra* pour la réfaction des loyers.

Tardiveté de la demande d'indemnisation. Ayant relevé que ce n'était qu'à la suite de la délivrance du congé par le bailleur, en octobre 2004, que les preneurs s'étaient prévalus de

l'obsolescence de l'installation électrique en faisant établir un « consuel » (30 mai 2006), et un diagnostic technique des lieux par un architecte (26 mars 2007) pour en déduire que le logement avait un caractère « non décent » au sens de la loi SRU du 13 décembre 2000, sans établir qu'ils s'en étaient préoccupés antérieurement, la cour d'appel en a souverainement déduit, sans violer les dispositions des articles 455 et 563 CPC, que l'attachement des époux X. à des locaux qualifiés par eux de non décents qu'ils n'occupaient plus depuis dix-sept ans, caractérisait de leur part une ambivalence incompatible avec l'exigence de bonne foi posée par l'article 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948. **Civ. 3^e, 29 juin 2010** : *pourvoi n° 08-12.303* (local sinistré et remis en état très tardivement par le bailleur, qui a mis les preneurs de réoccuper les lieux, puis leur a donné congé ; l'arrêt rejette aussi le pourvoi en ce que la décision attaquée avait estimé que les preneurs ne justifiaient pas sérieusement d'un motif légitime à l'origine de leur non-occupation effective des lieux loués, à compter de l'exécution des travaux). § V. aussi : l'occupation du logement litigieux pendant près de 4 ans, avec signature d'un renouvellement de bail pendant cette période, sans faire valoir la moindre contestation, et l'invocation de l'inhabitabilité et de l'indécence du logement qu'un an après avoir quitté les lieux et en réponse au litige concernant la restitution du dépôt de garantie, démontrent l'absence de sérieux de la contestation et de la demande de dommages et intérêts. **TGI inconnu**, sur appel **CA Lyon (8^e ch.)**, **21 mai 2013** : *RG n° 11/02597*, cassé sur un autre point par Civ. 3^e, 13 janvier 2015 : *pourvoi n° 13-22.895* (problème non examiné).

Préjudice : appréciation souveraine des juges du fond. Appréciation souveraine du préjudice causé par un dispositif de ventilation défectueux. **Civ. 3^e, 4 novembre 2014** : *pourvoi n° 13-21.943* (arrêt mentionnant un motif surabondant, mais erroné, sans préciser lequel...).

Comp. : cassation de l'arrêt rejetant la demande d'indemnisation du locataire pour troubles de jouissance (humidité, absence de chauffage, installation électrique défectueuse notamment), aux motifs que les preuves produites sont insuffisantes à établir de façon certaine un manquement du propriétaire à ses obligations, sans répondre aux conclusions par lesquelles le locataire invoquait la vétusté et la dangerosité de l'installation électrique et les mises en demeure adressées au bailleur pour qu'il y remédie demeurées sans effet. **Civ. 3^e, 22 novembre 2011** : *pourvoi n° 10-27.120* (visa de l'art. 455 CPC).

Préjudice : période indemnisable. Une cour d'appel retient exactement que l'indemnisation du trouble de jouissance ne peut être pris en compte que jusqu'à la date à laquelle les locataires sont devenus occupants sans droit ni titre. **Civ. 3^e, 4 novembre 2014** : *pourvoi n° 13-20.649* (rejet du moyen soutenant que l'indemnisation devait être prononcée jusqu'à la date à laquelle le juge statue).

Cassation de l'arrêt limitant l'indemnisation du trouble de jouissance provoqué par le caractère inhabitable d'une pièce à une certaine date, alors qu'il résultait de ses propres constatations que le bailleur reconnaissait ne pas avoir fait réaliser les travaux nécessaires auquel il avait été condamnée, ce dont il résultait que le dommage avait perduré au delà de la date retenue. **Civ. 3^e, 1^{er} juillet 2014** : *pourvoi n° 13-13.747* (cassation pour violation des art. 1719 C. civ., 6 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice).

Faute du locataire. N.B. Les troubles de jouissance peuvent aussi être la conséquence de manquements du locataire à son obligation d'entretien, ce qui peut justifier de laisser une partie du préjudice à sa charge, mais ne peut supprimer tout droit à réparation. § Pour une illustration : cassation, pour violation de l'art. 1719 C. civ. de l'arrêt qui, pour débouter les locataires de leur demande de dommages-intérêts pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement répondant à des conditions minimales de confort et d'habitabilité, retient qu'une inspection de la DDASS a permis de constater que, si en raison

de sa vétusté, le logement ne satisfaisait plus aux normes minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les lieux mis en location, l'état global du logement résultait également d'un manque d'entretien de la part des locataires et que ces derniers n'ont jamais exigé d'état des lieux lors de leur entrée en jouissance. **Civ. 3^e, 4 mai 2010** : *pourvoi n° 09-13.281*.

4. Obligation de relogement

Charge de la preuve. Il incombe au bailleur de rapporter la preuve qu'il a complètement satisfait à son obligation légale de relogement. **Civ. 3^e, 18 décembre 2012** : *pourvoi n° 11-25.235* (preuve non rapporté en l'espèce, les propositions ne comportant pas de date et le bailleur ne justifiant pas que les logements proposés étaient décents).

Illustrations. En application des art. L. 521-2 et L. 521-3 CCH, le bailleur d'un local d'habitation faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter est tenu d'assurer et de prendre en charge l'hébergement de son locataire ; la seule signature par le preneur d'un nouveau contrat de bail sur un autre logement ne caractérise pas de renonciation explicite par ce dernier à ses droits. **Civ. 3^e, 3 février 2010** : *pourvoi n° 08-20.176* ; *Bull. civ. III, n° 33*.

F. SANCTIONS PÉNALES

Hébergements contraires à la dignité. Rejet du pourvoi contre l'arrêt ayant condamné un bailleur pour délits de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, d'exposition d'autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures graves et de refus de déférer à des injonctions relatives à la sécurité et la salubrité des logements, puis, sur les intérêts civils, ayant retenu que le bailleur d'un logement est astreint au respect de diverses obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement, notamment la fourniture d'un logement décent, tout en estimant que la responsabilité pénale du prévenu est engagée sans qu'il puisse exciper de sa propre carence à vérifier l'état de son propre bien, son occupation réelle et les conditions dans lesquelles vivaient ses locataires. **Crim., 27 mai 2014** : *pourvoi n° 13-83.088*

Mise en danger. Cassation de l'arrêt relaxant une société et son dirigeant de fait pour mise en danger d'un enfant ayant ingéré de la peinture contenant du plomb, à raison de la violation de l'obligation prévue à l'article L. 1334-2 CSP, au motif que l'ingestion concernait une période non visée par la prévention, sans rechercher si le bailleur n'était pas tenu, depuis l'origine du bail, d'une obligation de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et alors qu'il résultait de ses propres constatations que l'enfant avait été exposé au risque de saturnisme au cours de la période visée à la prévention. **Crim. 20 novembre 2012** : *pourvoi n° 11-88.059* (rejet de l'argument selon lequel ce seraient les administrations puis les parties civiles qui auraient fait obstacle aux travaux).

Homicide involontaire. Rejet du pourvoi contre l'arrêt ayant reconnu un bailleur coupable d'homicide involontaire, après avoir constaté que celui-ci avait contribué à créer la situation ayant permis la réalisation du dommage et n'avait pas pris les mesures permettant de l'éviter, commettant ainsi une faute caractérisée et qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité qu'il ne pouvait ignorer, au sens de l'article 121-3, alinéa 4, du code pénal. **Crim., 7 septembre 2010** : *pourvoi n° 09-86.137* ; *arrêt n° 4878* (location d'une chambre de service dont l'installation électrique n'était pas conforme à la réglementation en vigueur, n'avait jamais été vérifiée depuis qu'il en était propriétaire, et dont l'unique fusible avait été modifié par remplacement du fil de plomb par un fil de cuivre ; selon la cour d'appel, si la date d'intervention sur le fusible n'a pu être déterminée, le bailleur a pris le risque de louer un

logement ne répondant pas aux exigences de l'article 1720 du code civil et notamment à la norme NFC 15 100 et au décret du 30 juin 2002 précisant que l'installation électrique doit être conforme aux normes de sécurité définies par la loi et les règlements et être en bon état d'usage et de fonctionnement).

G. UTILISATION INDIRECTE DU CARACTÈRE INDÉCENT D'UN LOGEMENT

Clause résolutoire invoquée de mauvaise foi. Une cour d'appel qui constate notamment que le bailleur a manqué à son obligation d'entretien et de délivrance d'un logement décent et qu'il a délivré un commandement de payer un arriéré de loyer supérieur à la créance réelle, en a souverainement déduit que la clause résolutoire avait été mise en œuvre de mauvaise foi et a exactement refusé d'en faire application. **Civ. 3^e, 23 avril 2013** : *pourvois n° 12-12.684 et 12-21.750*.

Occupation privative du bien d'autrui. Cassation, au visa de l'art. 809, alinéa 1^{er}, CPC, ensemble l'article 544 du Code civil, de l'arrêt rejetant une demande d'expulsion de personnes ayant installé des tentes sur l'aire de jeux d'un ensemble immobilier HLM, aux motifs, notamment, que ces personnes physiques justifiaient toutes être, du fait de leurs difficultés de logement, dans une situation précaire et indigne et que si l'installation de tentes méconnaît, au nom du droit de revendiquer et d'obtenir un logement décent, le droit de propriété de la société d'HLM, qui n'a pas donné son accord à l'occupation de son bien, fût-ce une aire de jeux située dans un ensemble immobilier voué à la démolition, le seul constat de la méconnaissance du droit d'autrui n'établit pas le trouble manifestement illicite obligeant le juge des référés à ordonner des mesures pour y mettre fin, alors qu'elle constatait une occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui. **Civ. 3^e, 20 janvier 2010** : *pourvoi n° 08-16.088* ; *Bull. civ. III, n° 19*.

Occupation privative d'un bien indivis. Selon l'article 815-9 du Code civil, l'indemnité d'occupation vient compenser la perte des fruits et revenus d'un bien indivis qui a fait l'objet d'une occupation privative de la part d'un indivisaire. V. pour l'hypothèse : **CA Nîmes, 6 février 2014** (estimation du bien occupé et fixation du loyer perdu en fonction de l'état de vétusté des lieux), *pourvoi rejeté par Civ. 3^e, 15 avril 2015* : *pourvoi n° 14-16.763* (rejet du moyen de l'occupant, estimant que le logement indécent ne pouvait être loué, analysé comme tentant de remettre en cause l'appréciation de l'indemnité des juges du fond, sous couvert de griefs non fondés de défaut de réponse à conclusions et de manque de base légale)

Vente d'un immeuble indécent. Lorsqu'un immeuble, notamment de rapport, ne répond pas aux exigences d'un logement décent, il peut en résulter, sans que la liste soit limitative, un vice du consentement, un vice caché ou un manquement du vendeur à son obligation d'information. Dans tous les cas, la connaissance de la situation par l'acheteur, tout comme sa qualité de professionnel ou pas, sont essentielles. La responsabilité de professionnels du droit intervenant à cette occasion peut être aussi envisagée.

* **Annulation pour erreur ou dol.** Ayant constaté que le notaire rédacteur avait fourni aux acheteurs toutes les indications sur les lots de copropriété acquis et leur transformation, sur les cessions antérieures et sur le projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et porté à leur connaissance la définition du logement décent, puis relevé que les acheteurs avaient pu lors des visites des lieux constater leur situation au sous-sol, l'insuffisance de la luminosité et l'éventuelle humidité, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que les acheteurs avaient valablement donné leur consentement lors de la vente. **Civ. 3^e, 17 septembre 2014** : *pourvoi n° 13-18.931* (refus de nullité pour erreur). § Ayant retenu sans dénaturation que la société acheteuse n'était pas un acquéreur profane et

inexpérimenté et relevé qu'elle avait visité les logements situés dans l'immeuble de rapport vendu, qu'elle avait pu procéder à toute constatation utile et qu'elle avait signé le « compromis » en toute connaissance de cause, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la demande en nullité pour dol devait être rejetée. **Civ. 3^e, 7 mai 2014** : *pourvoi n° 13-15.073* (demande en nullité d'une promesse vente pour dol, fondé sur le caractère insalubre de plusieurs logements, invoquée à titre reconventionnel pour s'opposer à l'action judiciaire en constatation de la vente intentée à la suite du refus de réitération).

* *Garantie des vices cachés*. Rejet de l'action en garantie des vices cachés formée par une SCI acheteuse, dès lors que, si elle réalisait un investissement lui permettant soit de percevoir des loyers, soit d'obtenir une plus-value par la revente du bien, elle avait agi en qualité d'acheteur professionnel lors de l'acquisition de l'immeuble et que, selon l'appréciation souveraine de la Cour d'appel, elle avait eu la possibilité, par un examen normalement diligent, de découvrir aisément les désordres affectant le bâtiment et de se persuader de l'impropriété de l'immeuble à l'usage d'habitation auquel il était affecté. **Civ. 3^e, 7 octobre 2014** : *pourvoi n° 13-21.957* (arrêt relevant qu'il n'avait pas été soutenu devant les juges du fond que la SCI avait très peu d'expérience dans le domaine immobilier du fait des professions d'instituteur et de professeur des écoles exercées par ses associés).

* *Responsabilité du notaire*. Absence de responsabilité du notaire, qui a fourni aux acheteurs toutes les indications sur les lots acquis et leur transformation, sur les cessions antérieures et sur l'état de la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, et qui a porté à leur connaissance la définition du logement décent, dès lors qu'il n'appartient pas à un notaire de visiter le bien immobilier vendu même en l'absence d'intervention d'agence immobilière. **Civ. 3^e, 17 septembre 2014** : *pourvoi n° 13-18.931*.

H. PROCÉDURE

Appel : demande nouvelle. Cassation pour violation de l'art. 564 CPC, de l'arrêt écartant la demande du locataire tendant à être déchargé du paiement des loyers à raison de l'insalubrité des lieux loués, aux motifs que le locataire s'était borné devant le tribunal à solliciter des dommages-intérêts, que cette demande est non seulement sans objet, mais, de surcroît nouvelle et donc irrecevable, alors que les parties peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions pour faire écarter celles adverses. **Civ. 3^e, 13 septembre 2011** : *pourvoi n° 10-20.865*.

Cassation : moyen nouveau. Irrecevabilité du moyen tiré de l'illicéité de la clause ayant mis des travaux à la charge de la locataire, au regard des dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dès lors qu'il n'a pas été soulevé devant les juges du fond. **Civ. 3^e, 12 mars 2014** : *pourvoi n° 12-29.077*.