



n° 24 / 2018

... Actu de la semaine ...

## Bailleur - Locataire

### Chauffage - Défaut de fonctionnement

Dans un arrêt récent, la Cour de cassation rappelle que le propriétaire doit une garantie totale au locataire, même en l'absence de faute de sa part.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 précise les obligations du bailleur en matière locative, que ce soit pour le fonctionnement ou la réparation des équipements mentionnés au bail, les réparations autres que locatives, l'obligation d'assurer une jouissance paisible du logement à son locataire.

Quelle que soit la cause des dysfonctionnements, le propriétaire doit assurer une « *jouissance paisible* » du bien. Si un équipement de son logement connaît le moindre dysfonctionnement, le locataire peut réclamer, outre la réparation, des dommages-intérêts à son propriétaire.

La Cour de cassation applique ce principe en rappelant que la cause des dysfonctionnements est sans importance, le propriétaire étant tenu par la loi d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée.

Dans les faits, un locataire se plaint d'un mauvais fonctionnement de son chauffage, avec de courtes interruptions, il demande ainsi un dédommagement pour le préjudice subi.

Le propriétaire fait valoir que les problèmes sont ponctuels et leur origine inconnue, cette situation ne pouvant pas lui être imputable. Par conséquent aucune faute, ni même un manquement quelconque à ses obligations d'entretien ne peuvent lui être reprochés.

Les juges ont considéré qu'excepté en cas de force majeure, le propriétaire est toujours responsable.

Ce principe est énoncé par le code civil et par la loi de 1989 qui régit les rapports locatifs.

La loi de 1989 comme le code civil imposent au propriétaire de maintenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et d'en assurer la jouissance paisible au locataire.

Le code civil ajoute que le bailleur doit sa garantie au locataire contre tous les vices ou défauts qui empêchent l'usage, même s'il les ignore.

**Source :**

*Cour de cassation, chambre civile III du 11.10.18*

Réalisé le 9 novembre 2018