



n° 159 - 2015

... Actu de la semaine ...

Articulation de l'allocation logement et de la réduction de loyer en cas de logement non décent

Concernant un logement non décent, le locataire ne peut solliciter une réduction de loyer pour une période au cours de laquelle le loyer est couvert par l'allocation logement réglée directement au bailleur. Pour la période postérieure, une réduction de 50% du montant du loyer peut être accordée par les juges.

En l'espèce, le rapport de l'ARS constatait que les murs périphériques (*des chambres*) étaient mal isolés, qu'il n'y avait pas de ventilation dans les pièces humides, qu'il existait des infiltrations d'eau dans les pieds de mur du séjour, l'eau remontant par les prises électriques, ainsi que des infiltrations d'eau par les murs fissurés du pignon. Il a également été constaté la présence de moisissures importantes dans toutes les pièces en périphérie du bâtiment, et l'absence de dispositif de retenue des personnes aux fenêtres de l'étage. Ce constat a été confirmé par le procès-verbal établi par l'huissier. Il apparaît que le logement ne répondait pas aux exigences de décence.

La Cour estime que le bail a été résilié au 13/12/12 (*date de remise des clés*). Le constat de l'ARS démontre que les désordres sont en lien avec la structure du logement, ils existaient donc nécessairement depuis le début de la location.

Toutefois, la locataire ne peut utilement solliciter une réduction de loyer pour la période antérieure à février 2012, dès lors qu'elle reconnaît que son loyer était quasiment couvert par l'allocation logement réglée directement au bailleur jusqu'en janvier 2012. Elle reste donc redevable des loyers de janvier à décembre 2012 ainsi que des charges. Compte tenu des désordres affectant le logement, la locataire est fondée à réclamer une réduction de moitié des loyers dus. Les factures d'électricité produites aux débats ne démontrent pas une surconsommation d'électricité, il ne peut donc être fait droit à cette demande.

Source :
arrêt CA Caen du 9 avril 2015



Réalisé le 19 juin 2015