



n° 37 - 2012

... Actu de la semaine ...

QUELQUES PRÉCISIONS DE LA COUR DE CASSATION POUR APPRÉCIER LA NON DÉCENCE

LOGEMENT COMPOSÉ D'UNE SEULE PIÈCE

Pour qu'un logement loué à usage d'habitation principale soit décent, il doit être équipé d'une installation sanitaire intérieure comprenant un WC.

Pour les logements d'une seule pièce, les dispositions du décret décence sont plus souples. Il est admis que les WC soient extérieurs au logement à condition d'être situés dans le même bâtiment et facilement accessibles.

Que faut-il entendre par « logement d'une seule pièce » pour l'appréciation de la décence d'un logement ?

Dès lors qu'il existe un mur séparatif dans les lieux, le logement n'est pas composé d'une seule pièce. L'existence de ce mur nécessite l'installation d'un WC intérieur pour que le logement loué soit décent.

BALCON

L'absence de garde-corps efficace sur le balcon rend non décent le logement.

Les garde-corps des fenêtres, en tant que « dispositif de retenue des personnes », doivent être « dans un état conforme à leur usage ».

ALIMENTATION AU GAZ

L'absence de mise à disposition d'un branchement de gaz conforme aux normes de sécurité lors de l'entrée dans les lieux est sanctionnée au regard des caractéristiques du logement décent. Il ne revient pas au locataire de remplacer le tuyau d'alimentation de la bouteille de gaz périmé depuis neuf ans avant son entrée dans les lieux. Ce remplacement ne relève pas des réparations locatives, mais bien des obligations du propriétaire bailleur.



*Cour de Cassation Civil III du 21.3.12
Cour Cassation Civil III du 14.2.12*

Réalisé le 5 octobre 2012