



Question- 05/02/25
Réponse 14/02/25

Thèmes

- Obligations du bailleur
- Compensation financière en cas de panne

■ Situation :

Indecosa-CGT Ile-de-France a été saisie par une locataire de son litige avec son bailleur.

Cette dernière a lancé une réclamation à son bailleur par suite d'une panne de sa chaudière dont la cause serait une fuite sur un logement à un étage supérieur qui a entraîné la panne de nombreuses chaudières dans l'immeuble avec pour conséquence, pour elle, 33 jours sans chauffage, ni eau chaude.

La locataire a immédiatement contacté son bailleur et l'entreprise prestataire de celui-ci lorsqu'elle a constaté une panne de sa chaudière. Plusieurs interventions n'ont pas permis de régler la panne pour cette locataire. Elle est restée sans chaudière, donc sans chauffage ni eau chaude entre le 21 novembre et le 24 décembre 2024, soit plus d'un mois.

Elle accuse justement son bailleur de ne pas avoir remplis ses obligations « *notamment de maintenir un logement décent et chauffé* » et le lui a signifié dans un courrier du 20 janvier 2025. Elle lui a demandé un dédommagement en revendiquant un minimum d'un loyer.

Son bailleur lui a répondu le 29 janvier 2025 pour refuser d'accéder à sa requête s'appuyant sur un terme du bail qui dit que :

« *En cas de réparation, de grève ou de cas fortuit, qui occasionnerait l'arrêt ou le mauvais fonctionnement des divers appareils et installations quelconques dans les lieux loués ou dans l'immeuble, et notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, des cheminées, du chauffage central etc., le locataire ne pourra réclamer aucune indemnité, ni interruption, ni diminution de loyer et des charges quelconques.* »

■ Question :

Que penser de la réponse du bailleur ?

Quelle peut être la bonne réaction et quelles démarches sont envisageables ?

Pour une réponse la plus précise, nous avons demandé la fourniture du bail intégral. Nous a été fourni un document partiel mais exploitable sous réserve du reste du bail.

■ Réponse :

● L'argument du bailleur

Le document qui nous a été fourni confirme la citation faite par le bailleur et qui se situe dans les conditions générales pour un document qui date d'octobre 1985.

Cependant, sans avoir à vérifier si la rédaction était légale à l'époque, la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, bien que postérieure, s'impose notamment parce qu'elle affirme, dans son article 2, que les dispositions qui y sont inscrites « sont d'ordre public ». Il ne peut donc y être dérogé, y compris par un accord contraire des parties.

C'est notamment le cas de l'obligation pour le bailleur de fournir un logement décent qui vaut bien sûr pour un logement locatif privé comme pour un logement conventionné APL. Le logement considéré, ayant un statut de logement PLA à la signature du bail relève de la seconde catégorie.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIÉS

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

● **L'obligation pour le bailleur de fournir un logement décent**

L'[article 6](#) de la [Loi n° 89-462](#) du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatif pose cette obligation pour le bailleur qui est tenu de remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire qui ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le [décret n° 2002-120](#) du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent précise dans son [article 2](#) les conditions de décence :

Notamment, « *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* ».

Il précise dans son [article 3](#) les éléments d'équipement et de confort suivants que doit comporter le logement et notamment « Une installation permettant un chauffage normal », « Une installation d'alimentation en eau potable », « 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 « 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 ... ».

De manière évidente, pendant la durée de la panne, soit 33 jours, le bailleur n'a pas respecté cette obligation de décence.

● **La situation aujourd'hui**

Il semble que l'eau chaude et le chauffage ont été rétabli et que le logement, sur ce point, a retrouvé un caractère décent.

● **Quelles démarches ?**

Si la responsabilité paraît bien incomber au bailleur, le locataire peut engager des démarches.

Mais il est tenu de poursuivre le paiement de son loyer et de ses charges tant qu'il n'y a pas eu de décision du juge. La situation d'indéance serait toujours en cours, un séquestre du loyer aurait pu être envisagé. Mais la consignation des loyers (hors charges) ne peut être légalement possible qu'après demande devant le tribunal judiciaire, la démarche ayant lieu auprès de la caisse des dépôts et consignation.

Il y a lieu d'engager une démarche en conciliation auprès du bailleur, ce que la locataire a commencé à faire en revendiquant un dédommagement pour la gêne. Se pose la question de la durée de non-décence pour laquelle aucun texte ne fixe de minimum. Mais l'on peut considérer que plus d'un mois sans eau chaude ni chauffage en plein hivers constitue un « risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé » des occupants.

La réponse du bailleur peut être considérée comme une fin de non-recevoir.

Il faut donc continuer la démarche en saisissant la Commission départementale de conciliation. Sa saisie est gratuite. Elle est composée de représentants des bailleurs et des locataires. Elle cherche, en établissant le dialogue entre les parties, à concilier les points de vue et à éviter le recours au tribunal.

La commission organise une séance de conciliation. Elle convoque le propriétaire et le locataire par courrier simple ou par mail au moins 15 jours avant la date de la séance. Le jour de la séance, le propriétaire et le locataire doivent se présenter en personne ou se faire représenter par une personne, à la condition de lui avoir donné mandat pour le faire.

En cas de désaccord entre les parties, elle rédige un avis. Ce document décrit notamment le litige, les arguments et les souhaits du propriétaire et du locataire. La CDC remet ou envoie ce document au propriétaire et au locataire par lettre simple, au maximum dans les 2 mois qui suivent la saisine de la CDC. Après avoir reçu cet avis, le propriétaire ou le locataire peut saisir le juge du litige.

■ Annexes

● Références légales

■ Art. 1719 du Code civil

« 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 ;

2° **D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été loué ;**

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations. »

■ Article 6 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

« 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le niveau de performance minimal au sens du même article L. 173-1-1 à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonné.

Les caractéristiques correspondant au logement décent 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 niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

1° A compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

2° A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3° A compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, le niveau de performance d'un logement décent est compris, au sens du même article L. 173-1-1 :

a) A compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe F ;

b) A compter du 1^{er} janvier 2031, entre la classe A et la classe E.

Les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents.

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 24-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs**

« Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement. Une association précitée peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés aux 1° à 3° de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement. »