

## **Pas de dispense de préavis pour le preneur victime des manquements de son bailleur**

**Clément Durez**

Maître de conférences à l'Université Lumière Lyon 2

16-07-2014

**Les faits de l'espèce.** Les époux K ont conclu en août 2010 un bail avec madame P, représentée au contrat par une régie. Parmi les éléments d'équipement du logement figurait une chaudière individuelle au gaz pour laquelle les preneurs devaient souscrire un contrat d'entretien. La chaudière étant défectueuse, les preneurs ont sollicité plusieurs sociétés d'entretien au cours des années 2010 et 2011. La bailleuse a alors été informée des défauts de la chaudière par l'intermédiaire de son mandataire. Le 10 octobre 2011, un technicien a dû intervenir une nouvelle fois et a constaté que la chaudière était hors service et devait être remplacée. Immédiatement prévenue de la nécessité de ce remplacement, la régie en a informé sa mandante et a pris attache avec plusieurs entreprises pour obtenir des devis sans en informer les preneurs. Lassé par le manque de réactivité de la régie, les époux K lui ont adressé un premier courrier de doléance le 18 octobre puis un second le 28 par lettre recommandée, lui notifiant la résiliation du bail d'habitation avec effet immédiat pour manquements graves et répétés du bailleur et de son mandataire dans la fourniture d'une installation permettant un chauffage normal en bon état d'usage et de fonctionnement. Dans ce même courrier, les époux K ont également réclamé l'annulation de la quittance de loyer de novembre 2011, le remboursement du loyer d'octobre 2011, la restitution du dépôt de garantie ainsi que le remboursement des frais de dépannage et des frais de déménagement. Le 4 novembre 2011, la régie a répondu aux preneurs par courrier en leur indiquant qu'elle rejetait leurs demandes et que les travaux d'installation de la nouvelle chaudière avaient été commandés. La régie ayant refusé un état des lieux contradictoire, les époux K se sont adressés à un huissier de justice le 25 novembre 2011 puis ont refusé de payer les loyers de novembre, décembre et janvier.

**La décision de première instance.** Dans son jugement du 25 mars 2013, le tribunal d'instance de Lyon a condamné la bailleuse à rembourser aux preneurs la moitié du coût de l'état des lieux de sortie ainsi que la somme versée au titre du dépôt de garantie. En revanche, les magistrats ont condamné les preneurs à verser aux bailleurs le montant correspondant aux trois mois de loyers qui auraient dû être versés pendant la période de préavis. Les preneurs ont interjeté appel de cette décision.

**Sur les manquements de la bailleuse.** À l'inverse des juges de première instance, les magistrats de la cour d'appel de Lyon, dans un arrêt rendu le 15 avril 2014, ont considéré à juste titre que la bailleuse avait commis des manquements. En effet, il s'est écoulé près d'un mois entre le moment où les preneurs ont indiqué à la régie que leur chaudière ne fonctionnait plus et la réponse de cette

**Bacaly n° 5 - Janvier-Juin 2014**

dernière. Or, pendant cette période, les locataires ont été laissés dans l'ignorance des intentions du bailleur, sans chauffage et sans eau chaude en période automnale. Pour les magistrats lyonnais, « la bailleuse a manqué de diligence dans l'exécution de l'obligation qui lui incombait, en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 3 du décret du 30 janvier 2002, de faire les réparations autres que locatives nécessaires au fonctionnement de l'installation de chauffage et de production d'eau chaude » et « sa responsabilité est donc engagée de ce chef ».

Compte tenu de ces manquements, la cour d'appel a estimé que les locataires étaient en droit de réclamer le remboursement du loyer du mois d'octobre 2011, leur logement n'étant pas décentement habitable durant cette période. Les juges ont considéré de surcroît que les conditions d'occupation difficiles pour les locataires et leur famille pendant cette même période caractérisaient un préjudice de jouissance qui devait être réparé par l'octroi de 500 euros de dommages et intérêts.

**Sur la résiliation du bail sans préavis.** Si la reconnaissance des manquements de la bailleuse ne posait guère de difficulté, il en allait différemment de la question de la résiliation du bail. Ainsi, fin octobre 2011, les époux K ont considéré que l'attitude de la bailleuse les autorisait à résilier le contrat de bail en se dispensant de régler les sommes dues au titre du préavis. Or, si le fait pour un preneur de manquer à ses obligations peut justifier la résiliation du contrat à l'initiative du bailleur, la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas de règles spécifiques lorsque la résiliation du bail est souhaitée par le preneur en raison des manquements du bailleur. Cela s'explique par le fait que, contrairement au bailleur, le preneur peut décider de résilier le contrat à tout moment et sans motifs, à charge pour lui de s'acquitter des sommes dues au titre du préavis. Rappelons que celui-ci est de trois mois en principe mais peut-être ramené à un mois dans certaines circonstances, qui, on peut le regretter, ne visent pas l'hypothèse d'un bailleur qui manque à ses obligations. En l'espèce, c'est la raison pour laquelle les preneurs ont tenté de justifier la résiliation du bail sans préavis non sur la loi de 1989 mais sous le visa des articles 1719 et 1184 du Code civil. Néanmoins, leur raisonnement n'a pas emporté l'adhésion des juges d'appel selon lesquels « le remplacement de la chaudière aurait pu intervenir au début du mois de novembre 2011 si les époux K n'avaient pas décidé unilatéralement de mettre fin au contrat de location ; qu'il n'y a pas lieu de réduire le préavis légal de trois mois auquel ils sont tenus ». Suivant ce raisonnement, la cour a condamné les preneurs à payer à la bailleuse un montant équivalant à trois mois de loyers.

**Une décision sévère à l'encontre des preneurs.** Si les dispositions de la loi de 1989 ne permettaient pas d'accéder aux demandes des preneurs, la solution retenue par la cour d'appel semble toutefois insuffisamment justifiée et particulièrement sévère à leur égard. Dès lors que les juges d'appel se sont nécessairement fondés sur l'exception d'inexécution pour dispenser les preneurs de payer le loyer d'octobre, ils auraient probablement dû considérer que le contrat était résolu de plein droit et que les preneurs étaient ainsi libérés de leur préavis. En effet, lorsqu'elle est légitimement invoquée par les preneurs dans le cadre d'un bail d'habitation, l'exception d'inexécution doit entraîner la résiliation immédiate du contrat dans la mesure où des locataires ne peuvent pas rester

vivre dans un logement qui n'est pas décentement habitable en attendant indéfiniment que le bailleur accepte de remplir ses obligations. En l'espèce, la régie avait été avertie à plusieurs reprises du fait que la chaudière était définitivement hors service mais elle n'a pas pris soin de répondre à leur demande ou de les informer des démarches réalisées. Cette faute aurait pu entraîner la résiliation immédiate du contrat. Les juges en ont décidé autrement et, tout en reconnaissant la faute du bailleur, ont condamné les preneurs à payer trois mois de loyers au titre du préavis et à assumer seuls l'intégralité des dépens de première instance et d'appel.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 8<sup>e</sup> chambre civile, 15 avril 2014, n° 13/03455