

## La sanction du non remplacement d'une chaudière en matière de bail d'habitation ou la manifestation d'une acception étendue du trouble de jouissance

Caroline Lardaud-Clerc

ATER Université Jean Moulin Lyon 3

17-02-2014

Le bail à usage d'habitation oblige le bailleur à satisfaire à une exigence de mise à disposition d'un logement décent et à maintenir son bon état par l'entretien qu'il doit y apporter. Les obligations de délivrance, d'entretien et de jouissance paisible à la charge du bailleur garantissent ainsi la salubrité et la sécurité du logement. Il reste alors au juge la tâche de déterminer le contenu de ces obligations et à décider si, par exemple, le remplacement d'une chaudière répond de ces impératifs. C'est à une telle question qu'a répondu la cour d'appel de Lyon dans un arrêt du 15 octobre 2013.

En l'espèce, un bail est conclu en 2001. Malgré plusieurs interventions d'une société d'entretien, la locataire est privée de chauffage et d'eau chaude en raison de dysfonctionnements de la chaudière. Elle donne congé de l'appartement fin 2010, et demande la réduction du délai de préavis étant obligée de quitter les lieux immédiatement en raison du froid. Le bailleur s'y oppose et le contrat prend fin en mars 2011.

Souhaitant être remboursée de la moitié des loyers pour les mois sans eau chaude et sans chauffage et être exonérée du paiement de la totalité des loyers après son départ de l'appartement, la locataire assigne son bailleur devant le tribunal d'instance de Lyon qui rejette sa demande. La locataire porte alors l'affaire devant les juges d'appel qui doivent répondre à la question de savoir si le bailleur a violé son obligation d'entretien en ne remplaçant pas la chaudière défectueuse. La cour d'appel de Lyon infirme le jugement de première instance, considérant que la chaudière inutilisable aurait dû être remplacée par le bailleur, de sorte qu'en l'absence d'un tel remplacement, le logement devenait inhabitable, créant un trouble de jouissance pour la locataire. La solution de la cour d'appel mérite une double analyse qui consiste en l'étude du fondement utilisé et en l'examen de son application.

**Le fondement.** En toute logique et au regard des normes d'habitat moderne, il est difficilement concevable qu'un logement soit dépourvu d'eau chaude et de chauffage. Si leur absence peut en effet être regrettée en été, en hiver l'inconfort se mue en danger et l'absence de chauffage et d'eau chaude tend à rendre le logement insalubre quelle que soit la saison considérée. La chaudière, en tant qu'elle permet l'accès à ces prestations, doit être considérée comme faisant partie de la structure même de l'appartement, ce qui justifie que son remplacement soit mis à la charge du bailleur (voir cependant l'entretien annuel à la charge du débiteur, depuis le décret n° 2009-649 en date du 9 juin 2009, l'article R 224-41-5 du Code de l'environnement ; plus généralement pour le bail

Bacaly n° 4 - Juin-Décembre 2013

d'habitation, voir la loi du 6 juillet 1989 (n° 89-462) et pour les réparations locatives en la matière, voir l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 87-712 du 26 août 1987). Il faut alors trouver un fondement pour sanctionner le bailleur qui ne procurerait pas à un équipement performant, et un choix doit être fait parmi les trois obligations du bailleur. Bien que l'entretien et la délivrance aient été invoqués par l'appelante, les juges lyonnais ont préféré le fondement de la jouissance paisible.

Prévu par l'article 1719-2° du Code civil, l'entretien est complété par la réparation de l'article 1720. En outre, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 impose les critères du logement décent, et permet donc de connaître l'entretien et les réparations nécessaires pour la satisfaction de cette qualification. L'ensemble confère au preneur la sécurité que la chose louée ne sera pas défectueuse pendant toute l'exécution du bail. La réparation de la chaudière, en ce qu'elle dépasse les réparations locatives, est à la charge du propriétaire et son remplacement, qui n'est dû qu'à l'aggravation de sa défectuosité, doit connaître le même sort. En l'espèce, la locataire avait d'abord été confrontée à une panne réparable, ouvrant ainsi la voie au succès théorique d'une action fondée sur la réparation.

Également, l'on aurait facilement pu admettre un rattachement à l'obligation de délivrance elle aussi invoquée par l'appelante, car elle impose certes la mise à disposition du bien au moment de la formation du contrat, mais encore la garantie d'un logement décent pendant toute la phase d'exécution. Or en pratique, l'absence d'eau chaude ne permet pas au logement de remplir les critères de décence, de même que l'absence de chauffage peut entraîner moisissures et autres pourritures de l'habitat, conduisant au même constat d'insalubrité (par analogie avec l'absence d'eau courante violant l'obligation de délivrance de l'arrêt Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 décembre 2004, n° 02-20614 ; voir surtout les articles 2-4° et 3-1° du décret de 2002 prévoyant que le chauffage et l'eau chaude sont des caractéristiques nécessaires à la décence du logement).

En revanche le rattachement à la jouissance (articles 1725 à 1727 du Code civil) opéré par la cour d'appel est plus discutable. Sans chauffage ni eau chaude, il est certainement difficile d'apprécier son logement et donc, d'en jouir paisiblement, mais dans son acception juridique traditionnelle, la jouissance paisible est toute autre et permet de garantir le preneur contre le fait positif du propriétaire ou des tiers. S'agissant ici d'une inaction de la part du bailleur, ce rattachement paraît artificiel, à moins que l'on considère que la jouissance envisagée en l'espèce révèle en réalité une obligation de précaution qui imposerait la vigilance active du bailleur pour garantir la jouissance paisible (voir par exemple, Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 3 novembre 1971, n° 70-12691).

**L'application.** Ce recours à l'obligation de jouissance paisible s'avère particulièrement utile pour légitimer la sanction du bailleur. Pendant la période où la chaudière était réparable, le bailleur a essayé de remplir son obligation de réparation en faisant appel aux services d'une entreprise d'entretien. Si les interventions ne se sont pas soldées par un succès, il est pourtant impossible de conclure à l'inertie totale du bailleur. Partant, seule une qualification en obligation d'entretien et de réparation de résultat aurait permis d'aboutir à sa sanction, sauf à changer de paradigme et à se défaire de l'examen de l'attitude du bailleur au regard de la réparation, pour observer la survenance

d'un trouble de jouissance, c'est-à-dire en considérant les faits du point de vue du preneur. La jouissance paisible ayant été perturbée en l'espèce, l'indemnisation est justifiée.

Au contraire, partir du moment où la chaudière a cessé de fonctionner, le bailleur a eu connaissance de la nécessité de remplacer l'équipement mais n'a pas agi. La violation de ses obligations est alors totale, et c'est à juste titre que la juridiction rhodanienne a considéré que le logement étant devenu inhabitable, la locataire était légitime à demander la résiliation du bail sans préavis, et elle pouvait suspendre le paiement des loyers.

La solution ici présentée n'est pas inédite et le recours au trouble de jouissance n'est qu'un moyen efficace de lutte contre les atteintes à l'exigence de salubrité du logement. Le cumul des sanctions prononcées par la cour d'appel de Lyon marque le sérieux avec lequel elle entend traiter ces situations.

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre 8, 15 octobre 2013, n° 12/04204