



Décembre 2018

## L'INFO LOGEMENT DU MOIS

### Dysfonctionnement du chauffage et droit à indemnisation du locataire

La loi impose au bailleur de louer un logement décent « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

Parmi ces éléments, une installation permettant un chauffage normal et adaptée aux caractéristiques du logement est nécessaire.

La loi ajoute aux obligations du bailleur, celle d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué. Ce fondement a souvent été utilisé par les tribunaux pour rappeler au propriétaire certaines de ses obligations notamment celle de louer un logement doté d'un chauffage en bon état de fonctionnement. Les Jurisprudences sont nombreuses dans ce sens. Ainsi, il a pu être jugé qu'un propriétaire ne respectait pas son obligation de jouissance paisible :

- **Quand un défaut d'isolation du logement loué incompatible avec le chauffage électrique, empêche le locataire de se chauffer normalement sans supporter un coût excessif (CA Riom, 1<sup>re</sup> ch. civ., 6 juin 2016).**
- **Lorsque le chauffage de l'appartement loué est insuffisant en raison du mauvais réglage de l'installation collective de l'immeuble. (CA Colmar, 2<sup>e</sup> ch. civ., sect. A, 10 nov. 2016).**
- **Quand il y a arrêt de la fourniture du chauffage prévu par le bail ( ♦ Cass. soc., 5 nov. 1953).**
- **Lorsqu' une chaudière collective a été remplacée par des chauffages individuels ( ♦ CA Paris, 6<sup>e</sup> ch., sect. B, 30 avr. 2009, n° 07/21260).**

La cour de cassation va encore plus loin avec **l'arrêt du 11 octobre 2018**. Elle renforce les obligations du bailleur en rappelant **que le locataire possède un droit à indemnisation lorsqu' il est confronté à un défaut de fonctionnement de son chauffage**. La haute juridiction évoque alors « **une garantie totale due au locataire par son bailleur.** »

Dans cet arrêt un locataire se plaignait du mauvais fonctionnement de son chauffage, avec de courtes interruptions .Le propriétaire lui faisait valoir que les problèmes étaient ponctuels et leur origine inconnue. Rien n'indiquait que les problèmes lui soient imputables. On ne pouvait donc pas, disait-il, lui reprocher une faute, ni même un manquement quelconque à ses obligations d'entretien.

Ces arguments sont restés sans intérêt, les juges ont tranché, car excepté en cas de force majeure, le propriétaire est toujours responsable.

*Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...*

**ADIL 38**  
**2 boulevard Maréchal Joffre**  
**38 000 Grenoble**  
**04.76.53.37.30**

**Une agence en Nord Isère et de nombreuses permanences dans le département**

**Pour plus d'informations, consultez : [www.adil38.org](http://www.adil38.org)**

*L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Département, les collectivités locales, Action Logement, la CAF, des organismes de logements sociaux et d'intérêt général, des établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.*