

Situation : infiltrations d'eau et moisissures dans un logement loué

Vous êtes locataire d'un logement non meublé soumis à la loi du 6 juillet 1989. Des infiltrations d'eau et des moisissures persistantes constituent un problème juridique sérieux, relevant de la décence du logement et des obligations du bailleur.

1) Obligations légales du bailleur (décence, entretien, réparations)

A. Obligation générale du bailleur

Article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Le bailleur est tenu :

- de délivrer au locataire un logement décent ;
- d'assurer la jouissance paisible du logement ;
- d'entretenir les locaux et d'effectuer toutes les réparations autres que locatives.

Cette obligation s'applique pendant toute la durée du bail.

B. Notion de logement décent

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Article 2

Le logement doit notamment :

- assurer le clos et le couvert ;
- être protégé contre les infiltrations d'eau ;
- ne pas présenter de risques manifestes pour la santé des occupants.

Les infiltrations d'eau et les moisissures caractérisent un manquement à ces exigences.

Jurisprudence

- Cass. 3e civ., 19 novembre 2008, n° 07-17.502 : humidité et moisissures rendant le logement indécent.
- CA Paris, 6 juin 2019, n° 17/10543 : la présence durable de moisissures engage la responsabilité du bailleur.

2) Réduction ou consignation du loyer

A. Interdiction de la réduction unilatérale

Le locataire ne peut pas réduire ni suspendre unilatéralement le paiement du loyer.

Article 7 de la loi du 6 juillet 1989

Jurisprudence

- Cass. 3e civ., 7 mars 2006, n° 04-20.873 : l'exception d'inexécution ne s'applique pas au paiement du loyer dans un bail d'habitation.

B. Moyens légaux pour obtenir une réduction ou une indemnisation

1. Consignation du loyer

Article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989

En cas de logement non décent, le juge peut :

- ordonner l'exécution des travaux ;
- réduire le loyer ;
- autoriser la consignation du loyer.

La consignation nécessite une décision judiciaire (ou, dans certains cas, une procédure via la CAF).

Jurisprudence

- Cass. 3e civ., 16 juin 2015, n° 14-15.984.

2. Réduction judiciaire du loyer

Article 1722 du Code civil

Lorsque le logement est partiellement impropre à l'usage, le locataire peut obtenir une diminution du loyer.

Jurisprudence

- CA Versailles, 4 avril 2017, n° 15/08436.

3. Dommages-intérêts

Article 1231-1 du Code civil

Le bailleur peut être condamné à indemniser le locataire au titre :

- du trouble de jouissance ;
- d'un préjudice de santé ;
- d'un préjudice moral.

Jurisprudence

- CA Paris, 18 octobre 2018, n° 17/04254.

3) Risques en cas d'arrêt du paiement du loyer

A. Clause résolutoire

Article 24 de la loi du 6 juillet 1989

- commandement de payer ;
- délai de deux mois ;
- résiliation automatique si une clause résolutoire est prévue au bail.

Jurisprudence

- Cass. 3e civ., 15 décembre 2016, n° 15-25.651.

B. Procédure d'expulsion

L'indécence du logement ne justifie pas un impayé sans décision judiciaire.

C. Protections applicables

- Trêve hivernale : article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- Délais de paiement : article 1343-5 du Code civil ;
- Suspension de la clause résolutoire : article 24 V de la loi du 6 juillet 1989.