

Pas d'exonération du bailleur en cas de dégâts des eaux

dimanche 15 septembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

La clause interdisant au preneur de rechercher la responsabilité du bailleur notamment en cas de dégât des eaux est contraire à l'obligation de délivrance des lieux en bon état, prévue par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et est réputée non écrite en application de l'article 4 m) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

De plus, pour mémoire, la jurisprudence considère que le bailleur doit répondre des dégâts des eaux qui ont résulté des débordements des gouttières (Cass. 3e civ., 4 janv. 1979 : D. 1979, somm. p. 237 ; Gaz. Pal. 1979, 1, somm. p. 206. – Adde Cass. 3e civ., 3 nov. 1971 : Bull. civ. 1971, III, n° 528) et plus généralement des préjudices consécutifs à l'inondation causée par de fortes intempéries. Ainsi, son obligation de procurer une jouissance paisible ne cesse qu'en cas de force majeure (Cass. 3e civ., 18 juin 2002, n° 01-02.006).

Le locataire est donc recevable à demander l'indemnisation des troubles de jouissance subis pendant 7 ans du fait des importantes infiltrations dues au très mauvais état de la toiture.

Les infiltrations étaient d'une ampleur telle qu'elles affectaient l'étanchéité de deux pièces sur trois du logement si bien qu'il ne répondait plus aux critères légaux de décence depuis 7 ans. Le préjudice de jouissance éprouvé par la locataire est évalué à 33 % du montant du loyer soit un total de 41 334 euros pour la période courant de novembre 2009 à avril 2016 inclus.

La locataire a également subi un préjudice moral distinct du trouble apporté à la jouissance des lieux, né des désagréments inhérents à la dégradation progressive de son milieu de vie pendant de nombreuses années, sans perspective d'amélioration à court ou moyen terme, alors que son compagnon, aujourd'hui décédé, était gravement malade. C'est à juste titre que le tribunal lui a alloué 10 000 euros en réparation de ce préjudice.

Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 4, 4 Juin 2019 - n° 17/13213