

AJDI 2014 p.873**Logement décent et installation de chauffage****Nicolas Damas, Maître de conférences - université de Lorraine, Institut François-Gény EA 7301**

C'est une précision inédite, mais sans surprise que rend la Cour de cassation, relativement à la notion de logement décent et à son régime. En l'espèce, un bailleur a loué une maison dépourvue d'appareil de chauffage, ce qui était expressément convenu entre les parties puisque le contrat de bail prévoyait en contrepartie un loyer réduit. Le locataire a ensuite assigné le bailleur afin de le faire condamner à mettre en place sous astreinte une installation permettant un chauffage normal par la pose soit de convecteurs fixes ou de radiateurs et d'une chaudière à gaz (outre des dommages et intérêts pour trouble de jouissance), et a obtenu gain de cause tant devant la cour d'appel que devant la Cour de cassation.

- Le premier intérêt de cette décision est de lever un (faible) doute sur la portée des termes du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et en particulier de son article 3 qui dispose que le « le logement comporte [...] une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion, et adaptée aux caractéristiques du logement ». Le bailleur a prétendu dans son pourvoi que le décret n'impose pas l'installation des appareils de chauffage eux-mêmes. Il pouvait s'appuyer sur une curieuse réponse ministérielle, indiquant qu'il appartenait au locataire d'équiper lui-même son logement en appareils de chauffage, dès lors que celui-ci disposait d'une alimentation en électricité ou en gaz de ville (Rép. min., JO 14 juill. 2003, p. 5624, n° 6501 ; AJDI 2003. 856, obs. Y. Rouquet [📄](#)). La rédaction, il est vrai imparfaite (V. P. Briand, AJDI 2002. 357 [📄](#)), du décret doit cependant être interprétée au regard de la définition du logement décent posée à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 (« dotée des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »). Comment accepter, en effet, qu'un logement sans appareil de chauffage en état de fonctionnement puisse être considéré comme décent ? Les juges du fond avaient déjà décidé que tel n'était pas le cas (Paris, 30 oct. 2012, n° 11/13294, Dalloz jurisprudence ? ; Loyers et copr. 2013, n° 6, obs. B. Vial-Pedroletti), et la Cour de cassation l'affirme clairement dans l'arrêt commenté : « La seule alimentation en électricité ne pouvait être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement. »

- Le second intérêt de cet arrêt est de rappeler que les normes relatives au logement décent sont d'ordre public, et qu'aucune clause contraire n'est efficace (ni aucune disposition législative : Civ. 3^e, 15 déc. 2004, n° 02-20.614, D. 2005. 109, obs. Y. Rouquet [📄](#) ; *ibid.* 305, tribune J. Monéger [📄](#) ; *ibid.* 749, obs. N. Damas [📄](#) ; AJDI 2005. 125 [📄](#), obs. Y. Rouquet [📄](#) ; RDI 2005. 113, obs. H. Heugas-Darraspen [📄](#) - V., également, Cons. const., 7 déc. 2000, n° 2000-436 DC, JO 14 déc. 2000 ; AJDA 2001. 18, note J.-E. Schoetti [📄](#) ; D. 2001. 1840 [📄](#), obs. L. Favoreu [📄](#) ; *ibid.* 1841, obs. M. Fatin-Rouge [📄](#) : l'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent). Il importe peu que le locataire ait obtenu en contrepartie un loyer réduit. Il en résulte inévitablement que le locataire peut à la fois exiger la remise en état du logement et continuer à régler le loyer convenu... Dans le même ordre d'idée, il a déjà été jugé que les parties ne peuvent valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes (Civ. 3^e, 3 févr. 2010, n° 08-21.205, D. 2010. 1192, obs. Y. Rouquet [📄](#), note F. Niboyet [📄](#) ; *ibid.* 2011. 1181, obs. N. Damas [📄](#) ; AJDI 2010. 640 [📄](#), obs. N. Damas [📄](#)).

Les bailleurs doivent assimiler que l'on ne stipule pas sur l'obligation de délivrance d'un logement décent.

Mots clés :**BAIL D'HABITATION OU MIXTE** * Obligation du bailleur * Logement décent * Installation de chauffage