

Logement décent : le bailleur n'a pas à respecter les normes de construction actuelles



© 2022 Les Echos Publishing

Dans une affaire, un locataire s'était blessé en chutant depuis une fenêtre du logement dépourvue de garde-corps et dont la partie basse se situait à moins de 90 centimètres du plancher. Afin d'obtenir réparation de son préjudice, le locataire avait assigné en justice le bailleur ainsi que son assureur. Il avait soulevé l'argument selon lequel le bailleur est obligé, par la nature du contrat de bail, de délivrer au locataire un logement décent. Il avait ajouté que : « ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent le logement dont les dispositifs de garde-corps des balcons ne sont pas dans un état conforme à leur usage ». En clair, pour être conforme à leur usage, encore faut-il que les garde-corps aient été installés par le bailleur.

À noter : un logement décent est un logement « ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ».

Saisie du litige, la Cour de cassation a répondu que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (qui définit notamment la notion de logement décent) impose seulement aux bailleurs d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à

leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en étaient dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires l'imposant. En outre, les juges ont rappelé que le fait pour le bailleur de ne pas avoir équipé de garde-corps les fenêtres de l'appartement donné à bail ne caractérisait pas un manquement à son obligation de mise à disposition d'un logement décent.

[Cassation civile 3e, 22 juin 2022, n° 21-10512](#)

© 2022 Les Echos Publishing