



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Jurisprudence / Obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent / Fourniture d'un appareil de chauffage

Le bailleur doit fournir les appareils de chauffage. Le fait que le logement soit pourvu d'une alimentation en électricité ou en gaz de ville destinée à les recevoir est insuffisant.

Ce principe est rappelé dans une décision de la Cour de Cassation en date du 4 juin 2014.

Le bailleur a l'obligation de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 précise les caractéristiques d'un logement décent.

Ainsi, le logement doit comporter «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». Cette formulation est ambiguë : suffit-il de prévoir une alimentation en énergie adéquate ou faut-il fournir les appareils de chauffage ?

La Cour de Cassation considère que l'obligation du bailleur comprend la fourniture des appareils de chauffage.

Elle rappelle par ailleurs qu'il s'agit d'une obligation d'ordre public : cela signifie que les parties ne peuvent pas convenir dans le bail d'y déroger, même en contrepartie d'un loyer réduit.

A noter : Une réponse ministérielle en date du 11 novembre 2002 avait d'abord considéré que le bailleur doit juste fournir au locataire un logement disposant d'une alimentation en électricité ou en gaz de ville, ainsi que d'un conduit d'évacuation des fumées.

