

## **Le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent,**

D'après l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Un logement décent répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, **l'absence d'animaux nuisibles et de parasites**, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements, d'après le site Service-public.fr. La Cour de cassation le rappelle dans une décision en date du 16 mai 2024 (**Cass.Civ3, 16.05.2024, 23-12.438**).

Seul un cas de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent, rappelle la Cour de cassation. Par exemple, un glissement de terrain sur celui des voisins dû à des intempéries, peut être qualifié de cas de force majeure. Il s'agit d'un élément imprévisible, une catastrophe naturelle.

## **Une amende de 3000 euros pour les bailleurs**

*Dans cette affaire, en novembre 2013, des locataires ont loué un bien mais le 21 décembre 2015, les bailleurs leur ont réclamé des loyers impayés. En 2018, les propriétaires les ont assignés en justice afin de résilier le bail et de les expulser et d'obtenir le paiement de leurs arriérés de loyer. Les locataires invoquaient une indécence du logement pour justifier ces impayés de loyer. Ils ont réclamé une exécution des travaux de réfection, une suspension du paiement des loyers et une indemnisation de leur préjudice.*

*La Cour d'appel avait donné raison aux bailleurs et rejeté les demandes des locataires. Elle retenait que le logement était décent lors de l'entrée des locataires dans les lieux et que des traces d'humidité avaient été constatées en 2015 mais que les bailleurs avaient procédé à des travaux de réfection de la toiture en 2017. La Cour de cassation a rejeté cette décision. Pour elle, les locataires peuvent se prévaloir d'une indécence du logement. «Même si les critères de décence sont respectés au début du bail d'habitation, seul un cas de force majeure peut exonérer le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent, apparu au cours du bail. Le bailleur doit indemniser le locataire des désordres subis qui rendent le logement incompatible avec les normes de décence», commente Me Neu-Janicki, avocat en droit immobilier, sur son site. Les bailleurs ont été condamnés à payer la somme de 3000 euros aux locataires.*