

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article4469>

Logements HLM : parties communes insalubres, bailleur social condamné

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mardi 3 décembre 2013

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Un bailleur de logements HLM peut-il être condamné à indemniser ses locataires pour des troubles de jouissance affectant les parties communes des immeubles, alors même que des travaux de réhabilitation ont été entrepris ?

Oui, en vertu d'une obligation légale et contractuelle de mise en conformité avec la réglementation en matière de salubrité et d'hygiène, le bailleur est obligé de réaliser les réparations occasionnées par la vétusté, dans les parties communes et privatives. Le fait que des travaux de réhabilitation aient été entrepris n'exonère pas le bailleur de sa responsabilité pour les préjudices subis avant le début des travaux. Pour établir la réalité de l'état d'insalubrité et condamner la société bailleuse, les juges se basent notamment sur les nombreux courriers des locataires adressés à la société entre les années 2000 (premiers courriers) et 2009 (début des travaux), ainsi que sur un constat d'huissier. Une décision unique d'indemnisation forfaitaire a été rendue dans cette affaire opposant le bailleur social à une soixantaine de locataires ayant mutualisé leurs moyens dans une action commune. Enfin, il a été reconnu possible pour l'occupant d'un logement ne figurant pas sur le contrat de bail (au nom de ses parents) d'être indemnisé sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Soixante locataires de logements sociaux se plaignent du caractère particulièrement vétuste des parties communes de leurs immeubles.

Les désordres suivants sont notamment reprochés : vétusté de l'électricité, très grande saleté générale, multiples éléments cassés (interrupteurs, boîtes aux lettres...), infiltrations d'eau dans les caves, odeur pestilentielle des poubelles...

Dès 2000, les locataires adressent de nombreux courriers au bailleur, le rappelant à ses obligations. Il reçoit également une mise en demeure des services d'Hygiène de la Direction de la Santé. Pourtant, il ne va entreprendre des travaux de réhabilitation qu'en octobre 2009.

Les locataires assignent, par une action commune, la société d'habitations à loyer modéré en réparation du préjudice de jouissance subi depuis tant d'années.

Tout en prenant acte des diligences du bailleur, les juges estiment qu'il existe une défaillance dans l'obligation de mise en conformité avec la réglementation en matière de salubrité, d'hygiène et de réalisation des réparations occasionnées par la vétusté, pour la période antérieure à la réalisation des travaux de réhabilitation. Pour établir la réalité des désordres, ils se basent entre autre sur un constat d'huissier et ses photographies.

Le bailleur social est ainsi condamné à indemniser de façon forfaitaire, et proportionnée à la durée du trouble, l'ensemble des locataires demandeurs.

Les juges d'appel confirment cette décision, augmentant l'indemnisation due pour chaque locataire [1]. La société de HLM est ainsi condamnée à indemniser ses locataires pour un montant total avoisinant les 250 000 euros.

A noter que l'action de l'occupant d'un logement a été jugée recevable alors même que celui-ci ne figure pas sur le contrat de bail (au nom de ses parents), et ce, sur le fondement de la responsabilité délictuelle du bailleur. De même, a été jugée recevable l'action d'un locataire ayant quitté les lieux avant la fin des travaux, en réparation du préjudice subi pour la période antérieure aux travaux.

[Cour d'appel de Versailles, 3 décembre 2013, NÂ° 12/03094 \(extrait\)](#)

Post-scriptum :

– Le bailleur social est tenu à une obligation de mise en conformité avec la réglementation en matière de salubrité, d'hygiène et de réalisation des réparations occasionnées par la vétusté, pour les parties communes et privatives. Les manquements à cette obligation peuvent être constatés par un procès-verbal d'huissier.

– L'inexécution de cette obligation engage la responsabilité du bailleur social qui peut être poursuivi par une action commune des locataires.

– Les travaux de réhabilitation engagés par le bailleur ne l'exonèrent pas de sa responsabilité pour le préjudice subi par les locataires antérieurement aux travaux.

– Un occupant légal d'un logement ne figurant pas au contrat de bail est admis à poursuivre le bailleur en justice et à obtenir réparation du préjudice subi sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Références

– [Article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989](#)

– [Article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#)

Etes-vous sûr(e) de votre réponse ?



[Chute dans une cage d'ascenseur : l'OPAC responsable ?](#)



[Un OPHLM peut-il être déclaré responsable des problèmes de santé d'une locataire qu'elle impute à la proximité d'antennes relais de téléphonie mobile ?](#)



[Le locataire d'un appartement au dernier étage d'un immeuble HLM décède des suites d'une intoxication par les émanations d'un incendie au rez-de-chaussée. Qui est responsable ?](#)

[1] 800 euros par année de trouble et par demandeur.