

Jurisprudence sur le logement décent : Arrêt de la Cour de Cassation 3^{ème} Civile du 3 février 2010 n°08-21.205

La Cour de Cassation considère que les parties ne peuvent pas valablement convenir que le locataire exécutera, même avec une contrepartie, les travaux de mise aux normes et d'habitabilité prévue par le décret du 6 mars 1987.

Cas d'espèce :

Le locataire soulève le non respect des normes d'habitabilité de confort prévu par le décret n°87 – 149 du 6 mars 1987 et le bailleur se prévaut d'une clause (verbale) selon laquelle le locataire devait effectuer les travaux grâce au matériel que le bailleur lui a fourni.

Le Juge du fond a donné raison au bailleur mais la cour de Cassation considère que l'exigence de délivrer un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle et ne peut être écarté ni même atténué par la volonté des parties.

Certes on atténuera la portée de cet arrêt par le rappel de l'article 6.A de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit la possibilité de stipuler une clause exprès précisant les travaux devant être réalisés par le locataire et les modalités de leur imputation sur le loyer.

Or en l'espèce la clause était verbale- ce que relève la Cour de Cassation-