Question-Réponse 07/05/25 27/05/25

Thèmes

- Relation locataire-bailleur
- Défaillance du bailleur
- Obligations du bailleur
- Action en justice

Question :

Un responsable d'association départementale Indecosa-CGT nous a interrogé dans ces termes :

> « *Peut-on opposer une défaillance au bailleur, un manquement à son devoir de loyauté envers les locataires ? Si oui, j'aimerai en tirer la notion pour mettre en exergue le fait que c'est lui a signé des contrats énergétiques sans prendre assez de garanties, et que c'est aux locataires d'en payer les frais. Le défaut de loyauté existe en droit de la consommation. Je ne serais pas étonné de voir cette notion à un endroit ou un autre également dans le cadre locatif.* »

Réponse :

Un bailleur (propriétaire) a effectivement des obligations légales envers ses locataires, y compris un devoir de loyauté. Ce devoir de loyauté peut être interprété comme une obligation de bonne foi et de transparence dans les relations locatives. Quelques points clés à considérer :

- Obligations Légales : Le bailleur doit respecter les obligations légales telles que la délivrance d'un logement décent, la réalisation des réparations nécessaires, et le respect des règles de fixation des loyers.
- Devoir de Loyauté : Le bailleur doit agir de bonne foi et ne pas tromper ou induire en erreur le locataire. Cela inclut la fourniture d'informations exactes et complètes sur le logement, les charges, et les conditions de location. Par exemple, si le bailleur change de fournisseur d'énergie sans informer les locataires ou sans obtenir les autorisations nécessaires, cela peut être considéré comme un manquement à ce devoir.
- Information et consultation : Le bailleur doit informer les locataires des changements significatifs qui pourraient affecter leurs charges ou leur confort. Un changement de fournisseur d'énergie qui entraîne une augmentation significative des charges doit être communiqué aux locataires. Le manque de communication peut être considéré comme une défaillance du bailleur.
- Refacturation illégale : Si le bailleur refacture les charges énergétiques sans avoir obtenu l'autorisation écrite du fournisseur d'énergie, cela est illégal. La Cour de cassation rappelle régulièrement que la refacturation de l'électricité au locataire est interdite sans cette autorisation. Ainsi, une refacturation non autorisée peut être contestée comme une défaillance du bailleur. Mais, si cette pratique est clairement illégale pour la consommation d'énergie du logement, le cas des consommations pour les parties communes, les espaces extérieures et les frais généraux du bailleur sera plus délicats à contester.
- Recours en Cas de Manquement : Si un locataire estime que le bailleur a manqué à son devoir de loyauté, il peut engager des actions légales. Cela peut inclure la saisie de la commission départementale de conciliation[1], la médiation, ou même des poursuites judiciaires pour obtenir réparation.
  Quelques points de méthode :
  - Identifier la Défaillance pour déterminer précisément en quoi le bailleur a manqué à ses obligations.
  - Documenter les Preuves en rassemblant toutes les preuves possibles de la défaillance du bailleur. Cela peut inclure des photos, des échanges de courriers, des témoignages, des rapports d'experts …
  - Communiquer par écrit auprès du bailleur dans une recherche de règlement de gré à gré.
  - Si le bailleur ne répond pas ou refuse de corriger la situation, saisir la commission départementale de conciliation, étape quasi-obligatoire avant poursuites judiciaires.
  - La médiation peut être une alternative pour résoudre le conflit à l'amiable. Un médiateur neutre peut aider à trouver une solution acceptable pour les deux parties.
  - Action en Justice : Si les étapes précédentes n'aboutissent pas, il faut alors engager des poursuites judiciaires pour obtenir réparation ou faire respecter vos droits.

---

[1] *Voir article 20 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui liste les motifs de saisine de la commission départementale de médiation, dont un litige sur les charges locatives.*

INDECOSA-CGT
ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES
263, rue de Paris Case 1-1 - 93516 MONTREUIL CEDEX
Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

■ Annexes

Références légales actualisé au 27/05/2025

- **Article 20 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989**

  Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

  « *Il est créé, auprès du représentant de l'Etat dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.*

  La compétence de la commission porte sur :

  1° Les litiges résultant de l'application des articles 17, 17-1, 17-2 et 18 de la présente loi et des articles 30 et 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

  2° Les litiges relatifs aux caractéristiques du logement mentionnées aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la présente loi ;

  3° Les litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations ;

  4° Les litiges relatifs aux congés délivrés en application de l'article 15 ;

  5° Les difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux prévus aux articles 41 ter et 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée ou de l'application du plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la même loi et les difficultés résultant des modalités de fonctionnement de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

  Pour le règlement des litiges mentionnés aux 1° à 4° du présent article, la commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou le locataire. Pour le règlement des difficultés mentionnées au 5°, elle peut être saisie par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative de locataires.

  A défaut de conciliation entre les parties, elle rend un avis comportant l'exposé du différend et la position des parties ainsi que, le cas échéant, celle de la commission. Cet avis peut être transmis au juge par l'une ou l'autre des parties. En cas de conciliation, elle établit un document de conciliation comportant les termes de l'accord trouvé.

  La composition de la commission départementale de conciliation, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de saisine et de fonctionnement sont fixés par décret. »