

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

- 20 -

N° 4419 F

D. N° 4419 F ; Aff. :

661

~~Service Central :~~

Région : Nord - Agent -

OBJET DE LA CONSULTATION

- CONSULTATION D'AGENT - Baux & loyers
- CHARGES - impôt foncier
- JOUISSANCE - PUNAISES - Résiliation du bail ?

M. POULIQUEN, Contrôleur technique p.p.
à DOUAI.

Références :

Observations :

M. Lefun
16-8-89

Depuis le 1^{er} février 1939, à la suite d'un changement de résidence par suite de suppression d'emploi, j'ai été amené à louer à Douai une maison au loyer de 3300 francs plus les charges, avec bail de 3-6-9.

Le 3 Aout courant j'ai trouve des
"franaises" dans le voisin en question.
La proprietaire, qui occupe le voisin contigue,
a ete appelee immediatement pour constater.
Elle a l'air de dire qu'elle ignorent cette
~~particulerite~~ particularite lors de la location,
alors qu des indices qui auraient du attirer
l'attention d un connaisseur, laisseraient
croire qu'on aurait d'epu procede a une
desinfection avant notre arrivee. J'ai
pouvoir l'affirmer j'ai nettement l'impression
moi qu le proprietaire etait au courant.

Etant donné le motif. Je pense que
mon bail devient révirable: cependant.
J'ai l'honneur de vous ^{en} prier
et de me faire savoir en même temps si le
mrs en droit de réclamer à ma propriétaire
le montant

le montant des dépenses supplémentaires
que j'ai été amené à faire par suite de
la désinfection à laquelle je viens de
procéder -

7 D'autre part, ^{en ce qui concerne}
les charges, mon bail ^{indiquant} que les contributions
foncières, portes et fenêtres sont à ma
charge, que je dois les payer d'avance per-
manant, le dernier quart se chiffrait au
solde du montant de contributions afférentes
à la dite maison sur production de l'état
de répartition délivré par la Perception - Le
bail stipule en outre que les charges et impôts
sont évalués à 500 + fr. au.

J'ai déjà versé 375 francs, et j'ai
demandé à la propriétaire de me
communiquer la feuille d'impôt, cela
après avoir appris que pour une maison du
voisinage louée plus cher que celle que
j'occupe, on ne payait que 275 +. La
propriétaire s'y est refusée.

Dans ces conditions, je me demande
si je dois, lors du prochain terme, verser
le reliquat, soit 125 francs. Persuadé
que vous voudrez bien me conseiller à
ce sujet, recevez, Monsieur, mes remer-
ciements anticipés.

Cordialement,

Poulignen Jean
Contrôleur Technique Principal à la S.N.C.F.
13 Rue de la République
Donner

14 Septembre
Août

A.G.

4419 F

Monsieur POULIQUEN
Contrôleur Technique Principal à la S.N.C.F.
13, Rue de la République, à DOUAI

Comme suite à votre lettre du 13 Août, je vous informe qu'aux termes de l'article 1721 du Code Civil, le bailleur est tenu de garantir le preneur contre tous les vices ou défauts de la chose louée.

La jurisprudence décide, d'une manière générale, que la présence de punaises dans une maison constitue un vice caché qui permet au preneur d'obtenir judiciairement la résiliation du bail, s'il est établi que les punaises existaient dans les lieux loués avant la prise en possession des locaux. C'est ainsi que, dans un arrêt du 10 Août 1908, la Cour de Caen a décidé que le locataire est en droit d'exiger la résiliation de son bail -et non pas seulement une indemnité- au cas de survivance de punaises dans un appartement malgré une désinfection effectuée par le bailleur en vertu d'une transaction avec le preneur (Cf. également Bordeaux 29 Mai 1879; Paris 26 Février 1894).

Toutefois, l'instance en résiliation, qui devrait être introduite devant le Tribunal civil d'arrondissement et non devant le juge de paix (arrêt de la Cour de Paris du 8 Février 1931) entraînerait pour vous des frais relativement élevés. Vous seriez, en effet, dans l'obligation de constituer avoué, de prendre un avocat pour les plaidoiries, et il est vraisemblable que le Tribunal désignerait des experts chargés d'examiner les lieux. Néanmoins, en invoquant les arguments juridiques ci-dessus exposés, vous pouvez tenter d'obtenir à l'amiable le remboursement des dépenses par vous engagées pour vous débarrasser des punaises.

En ce qui concerne votre seconde question, je ne vois pas bien l'intérêt que vous attachez à la production par votre propriétaire d'un état officiel des impôts. En effet, votre contrat stipule que ceux-ci sont compris dans le montant des charges de votre location, montant fixé globalement par le bail à 500 francs par an. Vous ne pouvez ainsi discuter ce chiffre qui s'impose à vous aussi bien que le loyer. Ce n'est qu'en l'absence d'évaluation forfaitaire, si le paiement avait lieu sur justifications, que vous pourriez exiger un extrait du rôle des impôts fonciers établi par le percepteur des Contributions Directes.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Signé : de CAQUERAY

M. POULIQUEN

Contrôleur technique principal à la S.N.C.F.
13 rue de la République à DOUAI

Va
Ly

Comme suite à votre lettre du 13 Août, je vous informe qu'aux termes de l'article 1721 du Code Civil, le bailleur est tenu de garantir le preneur contre tous les vices ou défauts de la chose louée.

M. M. Bouché

La jurisprudence décide, d'une manière générale, que la présence de punaises dans une maison constitue un vice caché qui permet au preneur d'obtenir judiciairement la résiliation du bail, s'il est établi que les punaises existaient dans les lieux loués avant la prise de possession des locaux. C'est ainsi que, dans un arrêt du 10 Août 1908, la Cour de Caen a décidé que le locataire est en droit d'exiger la résiliation de son bail et non pas seulement une indemnité au cas de survivance de punaises dans un appartement malgré une désinfection effectuée par le bailleur en vertu d'une transaction avec le preneur (Cf. également Bordeaux 29 Mai 1879; Paris 26 Février 1894).

Toutefois, l'instance en résiliation, qui devrait être introduite devant le Tribunal civil d'arrondissement et non devant le juge de paix (arrêt de la Cour de Paris du 3 Février 1931) entraînerait pour vous des frais relativement élevés. Vous seriez, en effet, dans l'obligation de constituer avoué, de prendre un avocat pour les plaidoiries, et il est vraisemblable que le Tribunal désignerait des experts chargés d'examiner les lieux. Néanmoins, en invoquant les arguments juridiques ci-dessus exposés, vous pouvez tenter d'obtenir à l'amiable, ~~sur justification~~, le remboursement des dépenses

par vous engagées pour vous débarrasser des punaises.

En ce qui concerne votre seconde question, je ne vois pas bien l'intérêt que vous attachez à la production ^{par votre propriétaire} d'un état officiel des impôts. En effet, votre contrat stipule que ceux ci sont compris dans le montant des charges de votre location, montant fixé globalement par le bail à 500 francs par an. Vous ne pouvez ainsi discuter ce chiffre qui s'impose à vous aussi bien que le loyer. Ce n'est qu'en l'absence d'évaluation forfaitaire, si le paiement avait lieu sur justification, que vous pourriez exiger un extrait du rôle des impôts fonciers établi par le percepteur des Contributions Directes.

Le Chef du Contentieux: