

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 5973 *Leg*

D^m

N°

5973 *Leg*

Aff. :

Louage

Réparations

(Proj^m)

Louage

8/1

Service Central :

Ayan

Région :

Inde

OBJET DE LA CONSULTATION

Lengelle

Picard

Cy p'ditionnaire

Distric de Longueau

Louage - Réparations. (Proj^m)

Références :

Observations :

23 Mars 42

Ch. Legris

Monsieur LENGELLE Pierre, expéditionnaire,

District - Voie

Gare de Longueau.

En réponse à votre lettre du 5 courant, je vous informe que le Code Civil impose au propriétaire l'obligation "d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée" (art. 1719) et en conséquence, "d'effectuer pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que "les locatives" (art. 1720).

Les réparations à faire aux toits n'entrant pas dans la catégorie des réparations dites "locatives", il n'est pas douteux que le propriétaire doit en supporter la charge. La jurisprudence décide d'ailleurs, unanimement, que le bailleur doit tenir son locataire "clos et couvert", c'est-à-dire mettre en bon état les murs de clôture et surtout rendre les couvertures impénétrables à la pluie.

Votre propriétaire ne faisant pas exécuter les travaux, malgré ses promesses, vous êtes fondé à l'appeler devant le Juge de Paix du lieu de situation de l'immeuble en vue de le contraindre judiciairement à faire la réparation nécessaire et en demandant, au besoin, qu'il soit condamné à vous verser, en cas d'inexécution, une indemnité de retard sous forme d'astreinte. Le Tribunal peut même vous autoriser, sur votre requête, à exécuter la réparation aux frais du bailleur et à retenir sur les loyers dus les sommes que vous aurez déboursées. Par contre, vous n'auriez pas le droit de vous faire justice vous-même en faisant effectuer les travaux au compte du propriétaire sans l'autorisation du Juge.

Vous ne pouvez non plus retarder le paiement des loyers échus jusqu'à l'achèvement des travaux (Traité pratique de Droit civil français, Planiol et Ripert tome X n° 510 - Répertoire pratique Dalloz V° Louage suppl n° 323-2). Le propriétaire serait donc actuellement fondé à exiger le paiement de tous les termes que vous avez retenus.

D'autre part, vous avez la possibilité de demander à votre propriétaire, devant le Tribunal, l'allocation de dommages-intérêts pour le préjudice que vous avez éprouvé du fait de la diminution de jouissance des lieux, ainsi que la condamnation du bailleur au paiement des frais de remise en état des plafonds et des murs abîmés par les infiltrations d'eau (Traité de Droit civil Planiol et Ripert cité plus haut - Répertoire Pratique Dalloz V° Louage n° 325 - Aubry et Rau tome V § 336 - Baudry-Lacantinerie et Wahl, tome I n° 332). Mais, d'une façon générale, la jurisprudence n'admet une telle demande qu'autant que le propriétaire a été préalablement "mis en demeure" par le locataire d'avoir à effectuer les travaux. Le bailleur n'est, en effet, en faute, qu'à partir de ce moment (Répertoire Pratique Dalloz - V. Louage, n° 325-2 et la jurisprudence citée). La "mise en demeure" existe, en la matière, lorsque le locataire a fait signifier une sommation par huissier au propriétaire, quand il lui a adressé une lettre recommandée, ou même simplement quand le propriétaire a reconnu par écrit que le preneur lui avait signalé l'urgence et la nature de la réparation.

Par contre, de simples réclamations verbales ne peuvent être considérées, comme une mise en demeure valable (Cour de Colmar, 3 nov. 1935 D.H. 1937-75).

Si, par conséquent, vous pouvez établir d'une façon certaine que vous avez signalé le mauvais état de la toiture au bailleur, en lui demandant d'effectuer les réparations nécessaires, vous êtes en droit de prétendre à l'allocation de dommages et intérêts pour diminution de jouissance et à la condamnation du propriétaire aux frais de remise en état des plafonds et murs de votre logement détériorés par sa faute.

Dans le cas contraire, il y aurait lieu de lui notifier une mise en demeure par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous n'auriez droit dans cette dernière hypothèse qu'à la réparation du préjudice subi depuis le jour de la mise en demeure.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Signé : de CAQUERAY

PROJET

Ma. 9. 1935
20.3.42
Tant

Preparat
20-3-42

Monsieur LENGELLE Pierre, expéditionnaire,
District - Voie
Gare de Longueau.

En réponse à votre lettre du 5 courant, je vous informe que le Code Civil impose au propriétaire l'obligation "d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée" (art. 1719) et en conséquence, "d'effectuer pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives" (art. 1720).

Ne pas mettre dans la lettre

Les réparations à faire aux toits n'entrant pas dans la catégorie des réparations dites "locatives", il n'est pas douteux que le propriétaire doit en supporter la charge. La jurisprudence décide d'ailleurs, unanimement, que le bailleur doit tenir son locataire "clos et couvert", c'est-à-dire mettre en bon état les murs de clôture et surtout rendre les couvertures impénétrables à la pluie.

Votre propriétaire ne faisant pas exécuter les travaux, malgré ses promesses, vous êtes fondé à l'appeler devant le Juge de Paix du lieu de situation de

Sur la compétence du Juge de Paix, en la matière : V. R. P. 1^{re} Bourpignon C. de la Juge de Paix n° 95. 95. et la jurisprudence citée. Pau 17. 4. 1935. D. H. 1935. 255.

La procédure de référé ne paraît

*pas indiquée.
Le Tribunal en
l'absence de
de l'ordonner l'exé-
cution des travaux
pour le compte de
"gu" de droit".
Une instance sur
le fond serait
ensuite nécessaire
pour faire connaître
la question de
l'interprétation des
lois de réparation
et statuer sur les
dommages-intérêts.
En outre,
l'urgence est
déclarée... (du
point de vue de
la procédure) la
situation dure
depuis plus de
3 ans !*

l'immeuble en vue de le contraindre judiciairement à faire la réparation nécessaire^{it} en demandant, au besoin, qu'il soit condamné à vous verser, en cas d'inexécution, une indemnité de retard sous forme d'astreinte. Le Tribunal peut même vous autoriser, sur votre requête, à exécuter la réparation aux frais du bailleur et à retenir sur les loyers dus les sommes que vous aurez déboursées. Par contre vous n'auriez pas le droit de vous faire justice vous-même en faisant effectuer les travaux au compte du propriétaire sans l'autorisation du Juge.

Vous ne pouvez non plus retarder le paiement des loyers échus jusqu'à l'achèvement des travaux (Traité pratique de Droit civil français, Planiol et Ripert tome X n° 510 - Répertoire pratique Dalloz V° Louage suppl^t n° 323-2). Le propriétaire serait donc actuellement fondé à exiger le paiement de tous les termes que vous avez retenus.

D'autre part, vous avez la possibilité de demander à votre propriétaire, devant le Tribunal, l'allocation de dommages-intérêts pour le préjudice que vous avez éprouvé du fait de la diminution de jouissance des lieux, ainsi que la condamnation du bailleur au paiement des frais de remise en état des plafonds et des murs abimés par les infiltrations d'eau (Traité de Droit civil Planiol et Ripert

cité plus haut - Répertoire Pratique Dalloz V° Louage n° 325 - Aubry et Rau tome V § 336 - Baudry-Lacantinerie et Wahl, tome I n° 332). Mais, d'une façon générale, la jurisprudence n'admet une telle demande qu'autant que le propriétaire a été préalablement "mis en demeure" par le locataire d'avoir à effectuer les travaux. Le bailleur n'est, en effet, en faute, qu'à partir de ce moment (Répertoire Pratique Dalloz - V. Louage, n° 325-2 et la jurisprudence citée). La "mise en demeure" existe, en la matière, lorsque le locataire a fait signifier une sommation par huissier au propriétaire, quand il lui a adressé une lettre recommandée, ou même simplement quand le propriétaire a reconnu par écrit que le preneur lui avait signalé l'urgence et la nature de la réparation.

Par contre, de simples réclamations verbales ne peuvent être considérées, comme une mise en demeure valable (Cour de Colmar, 3 nov. 1935 D.H. 1937-75).

Si, par conséquent, vous pouvez établir d'une façon certaine que vous avez signalé le mauvais état de la toiture au bailleur, en lui demandant d'effectuer les réparations nécessaires, vous êtes en droit de prétendre à l'allocation de dommages et intérêts pour diminution de jouissance et à la condamnation du propriétaire aux frais de remise en état des plafonds et murs de votre logement détériorés par sa faute. ¶ Dans le cas contraire, il y

aurait lieu de lui notifier une mise en demeure par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous n'auriez droit dans cette dernière hypothèse qu'à la réparation du préjudice subi depuis le jour de la mise en demeure.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

Longueau, le 5 mars 1942

Monsieur le Chef de
Contentieux de la SNCF
- à Paris

Je prends la liberté de vous adresser
cette note afin d'avoir si possible quel-
ques éclaircissements sur les devoirs des
propriétaires envers leurs locataires.

Je me trouve dans la situation suivante:
- Au mois de janvier 1939, j'ai signalé
au Syndicat des Propriétaires à Amiens
chargé de gérer la maison que j'habite
à Amiens, 69 rue Vaquette, qu'il existait
une fuite importante à la toiture de
l'habitation, après des promesses de réparations
par le syndicat et par le propriétaire, un
entrepreneur est venu en mai 1941 pour
voir ce qu'il y avait lieu de faire à la
toiture, mais depuis, personne n'est venue
faire ces réparations, l'entrepreneur m'ayan-
dit au cours d'une visite que je lui ai faite
qu'il n'exécuterait pas les réparations, car
le propriétaire ne lui payait pas ses factures.
Depuis 3 ans, j'ai dû mettre des
recipients dans le grenier à chaque pluie

de manière à préserver l'habitation et mon
meuble, malgré cela l'humidité s'est commu-
niquée à l'habitation, mes vêtements laqueux
et le ^{en toile} ~~laminé~~ galvanisé ont été endommagés
par la gelée et rendus inutilisables. J'estime
que le propriétaire me doit ces dommages
causés par la gelée et que l'habitation a
perdue de sa valeur locative.

Veuillez me faire connaître, s'il y a une
loi qui me permettrait d'obtenir un
rabais sur le prix du loyer et si le
propriétaire est tenu de faire les réparations
intérieures profondes et mineures qui sont allées
de fait de sa négligence.

(De plus je ne paie pas mon loyer depuis
mai 1941 afin d'obliger le propriétaire à
faire ces réparations, mais sans résultat à
ce jour

Van remerciant à l'avance veuillez
avoir mon bien à mes sentiments
devotés et respectueux.

Lengelle

Lengelle Pierre, Expéditionnaire
District Vol de Longueau.

5978 ⁵ ₂ ² ₂ en projet

M^{re} Lempelle Pierre
Expositionnaire
District. Voie
Gare de Longueau

En réponse à votre lettre
du 5 courant, je vous informe
que le Code civil impose au
propriétaire l'obligation "d'entretenir
" la chose en état de servir à l'usage
" pour lequel elle a été louée " (art.
1719) et, ~~comme~~ ^{en} conséquence, d'effec-
" tuer pendant la durée du bail
" toutes les réparations qui peuvent
" devenir nécessaires, autres que les
" locatives " (art. 1720)

Les réparations à faire aux toits
n'entrant pas dans la catégorie des
réparations dites "locatives", il n'est
pas douteux que le propriétaire doit en
supporter la charge. ~~La~~ La
jurisprudence décide d'ailleurs,
unanimentement, que le bailleur

2
doit L'aire son histoire "des et comest"
c'est à dire mettre en hon et at les
murs de clôture et surtout rendre
les couvertures imperméables à la pluie.

~~Il a enseri ses promesses~~
Votre ppe ne ^{faudrait} pas exécuter les
travaux nécessaires, nous être fondé à
l'appeler devant le juge de paix du
lieu de situation de l'immeuble en
vue de le contraindre à faire la
réparation ^{nécessaire}, en demandant au besoin
qu'il soit condamné à vous verser, en
cas d'inexécution, une indemnité de
retard, sous forme d'astreinte. Le

Tribunal peut même vous autoriser, sur
votre requête, à exécuter la réparation
aux frais du bailleur et à retenu sur
les loyers des loyers que vous avez
débourssés. Par contre vous n'auriez pas
le droit de vous faire justice vous-même
en faisant effectuer les travaux au compte

du propriétaire sans l'autorisation du juge.

~~La jurisprudence n'autorise pas non plus~~
~~le bailleur à retarder le paiement des~~
~~loyers d'élus jusqu'à l'achèvement des~~
~~travaux (traité pratique de droit civil français~~
~~théorique et positif, tome II - n° 510) Le~~
propriétaire ne peut donc actuellement fonder à
vous le paiement de tous les loyers que
vous avez retenus.

judiciairement

II
Vous ne pouvez,
non plus

III
Réfutation Doctrine
Dalloz. V° Louage
Suppl. n° 323-2

D'autre part, nous avez la possibilité de
demander à votre propriétaire, devant
le tribunal, l'estimation de dommages,
- intérêts pour le préjudice que vous avez
éprouvé du fait de la diminution de
jouissance des lieux, ainsi que la condamnation
du bailleur au paiement des frais de
réparation et état des plafonds et des murs
abîmés par les infiltrations d'eau (Trib.
de Troisième Chambre de Paris, cité plus haut -
Revue Intégrale de la Jurisprudence n° 325
Anby et Ruc. pour l'année 1936. Baudry-Locantini
et Wahl. Tome I - n° 882) ←

existait lorsque le
propriétaire a fait
signifier une
convocation par
huissier au p^r^u,
quand il lui a
adressé une lettre
convocatoire ou
même simplement
quand le propriétaire
a reconnu par
écrit que le
preneur lui avait
signifié l'urgence
et la nature
de la réclamation.

(Corn d. Lohmar
3. November 1935
~~2. H.~~ J. H. 1937
75)

Si, par conséquent, vous pouvez
établir d'une façon ~~sur~~ certaine (
~~positive, l'été prochain ou au moins~~
~~au 1^{er} de l'été~~) que vous avez signalé
le mauvais état de la culture au Billiam, en
lui ~~et~~ ~~en~~ demandant d'effectuer les
réparations nécessaires, vous êtes en droit de

2/

Intention à l'abandon de femme et intenté
pour diminution de jouissance et à
la condamnation du p^r aux frais
de remise en état ~~de l'édifice~~ ^{de l'édifice} des
plafonds et murs ~~de l'édifice~~ ^{de l'édifice} délabrés
par sa faute. ~~Or~~ Dans le cas
contraire, il y aurait lieu de faire lui
~~signifier~~ notifier une mise en demeure
par acte d'huissier ou ~~par~~ par lettre
recommandée avec accusé de réception. Vous
n'auriez droit dans cette dernière hypothèse
qu'à la restitution du principal resté depuis
le jour de la mise en demeure -

~~1719 - C. C.~~

~~1720 - C.C.~~

~~1720 - L.C.~~
~~1815 - R. P. D. M.~~

510 - P. et R.

~~1144 c.c. = 24 R.P.~~

~~323 - R. P. Supp E~~
- ~~now in limbo~~ - 325 - R. P. Supp E - 327

- Damage which form characteristic J-2
of primary

- *Chomogys* from *Chomogys* and *smithi*
at 1382 c.c.