

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

SERVICE DU CONTENTIEUX

AFFAIRES GÉNÉRALES

N° 5973 Leg

D^m

N°

5973 Leg

Aff.

Louage

Louage

Réparations

(Prof^m)

811

Service Central :

Nyon

Région :

2005

OBJET DE LA CONSULTATION

Lengelle

Pierre

et ses héritiers

Louage - Réparations - (Prof^m)
District de Longuean

Références :

Observations :

23 Mars 42

M. 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

Interprétation
20-3-42

M. D'Amour
20-3-42

Amour

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

ne pas mettre dans la lettre

Sur la compétence du Juge de Paix, en la matière : V. R. P. 1° Compétence civile des Juges de Paix n° 92-95. et la jurisprudence citée. Pau 17-4-1935. D.H. 435. 255.

La procédure de référé ne paraît

pas indiquée.
 Si l'indemnité est
 ordonnée, il est
 certain que le bailleur
 pour le compte de
 "qui de droit"
 que l'indemnité sur
 le fond serait
 ensuite répartie
 pour faire connaître
 la question de
 l'interprétation des
 frais de réparation
 et surtout sur les
 dommages-intérêts.
 En outre,
 l'urgence est
 décelable... (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 mars 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

5972 kg
le cepis 9-5-42

de manière à préserver l'habitation et mon
meuble, malgré cela l'humidité s'est commu-
niquée à l'habitation, mes récipients laqueés
et l'évier ^{en tôle} 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 des loyers et si le
propriétaire est tenu de faire les réparations
intérieures plâtrées et murs qui sont abîmés
du 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
dévotés et respectueux.

Lengelle

Lengelle Pierre, Expéditionnaire
District Voie de Longueau.

1978
1978

Leg

en projet.

M^{re} Lengelle 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. ~~Enfin~~. La
jurisprudence décide d'ailleurs,
unanimement, que le bailleur

2 /
doit l'aire son histoire "des et couvert"
c'est à dire mettre en bon et at les
murs de clôture et surtout rendre
les couvertures imperméables à la pluie.

~~Il insistera sur ses promesses~~
Votre pp^{re} ne ^{faudrait} pas exécuter les
travaux mentionnés, 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, ^{en l'absence} 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
déboursés. 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
Renaud et Ripert, 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^t n° 323-2

2/

fait en vue à l'attribution de somme par intérêts
pour diminution de jouissance et à
la condamnation du défendeur aux frais
de remise en état ~~de l'acte de jouissance~~ des
dépens et murs ~~de l'acte de jouissance~~ délabrés
par sa faute. ~~de l'acte de jouissance~~ Dans le cas
contraire, il y aurait lieu de faire lui
~~signifier~~ 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 restitution du principal au lieu depuis
le jour de la mise en demeure -

~~1714 - C.C.~~

~~1720 - C.C.~~

~~1815 - R.P. & M.~~

510 - P. et R.

~~1144 - C.C. = 221 R.P.~~

- ~~303 - R.P. Suisse~~
- ~~bon in Suisse~~ - 325 - R.P. Suisse - $\frac{325}{1.2}$
- ~~Dernier~~ ~~inter~~ ~~pour~~ ~~administration~~
de ~~justice~~
- ~~Dernier~~ ~~pour~~ ~~changer~~ ~~une~~ ~~route~~
at. 1882 C.C.