HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 24 novembre 2017, n°16/01067

Jérémie Idriss Akhoun

To cite this version:

Jérémie Idriss Akhoun. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 24 novembre 2017, n°16/01067. Revue juridique de l'Océan Indien, 2018, 25, pp.260-261. hal-02860379

HAL Id: hal-02860379

https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860379

Submitted on 8 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Répartition des charges – bail d'habitation

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 24 novembre 2017, n°16/01067

Si en matière de baux d'habitation, le locataire est tenu de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, le bailleur reste quant à lui tenu de délivrer au premier un logement en bon état d'usage, en faisant notamment toutes les réparations nécessaires au maintien en l'état des lieux loués. Si la frontière entre ces obligations essentielles paraît pleinement établie, elle reste, en pratique, extrêmement poreuse, au risque de déboucher sur des contentieux de répartition de charges entre bailleurs et locataires, autour desquels viendront graviter les actions croisées des parties.

Constatant l'existence d'un important arriéré locatif, des bailleurs ont procédé, à la suite du départ de leur locataire, à la délivrance d'une injonction de payer en vue de recouvrir le montant de leurs créances. Formant opposition à celle-ci, le locataire sollicite de manière incidente la condamnation de ses cocontractants pour leur abstention fautive dans le

maintien en bon état d'usage et d'entretien normal des lieux donnés en location. Estimant que la juridiction de première instance n'avait pris pleine mesure du litige qui lui avait été soumis, notamment en ce qu'elle n'avait pas correctement déduit que l'ensemble des manquements qui lui était reproché n'était que la résultante de la méconnaissance des bailleurs des obligations auxquelles ils étaient tenus, le locataire interjette appel de cette décision. La Cour d'appel de Saint-Denis ne reste pas insensible aux griefs de l'appelant, puisqu'elle infirme partiellement la décision des premiers juges, et procède par le biais d'une compensation financière entre les diverses demandes formulées, à la reconnaissance simultanée du manquement des deux parties.

Pour justifier cette position, la Cour procède, au travers d'une analyse circonstanciée, à un rappel pédagogique des dispositions applicables en matière de répartition des charges locatives. Elle précise, d'une part, que les dispositions issues de l'article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989 obligent le locataire de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. D'autre part, qu'en raison de l'article 6 c) du même dispositif légal, le bailleur est quant à lui tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal des lieux loués.

Jérémie Idriss Akhoun