

Obligations

Insalubrité en matière de logement : quels sont les recours du preneur ?

Dans son arrêt du 12 juin 2025^{*1}, la Cour de cassation nous offre une lecture combinée des articles 1149 du Code civil et 219 du Code bruxellois du logement. La Cour en profite pour rappeler la portée des recours mis à la disposition du preneur occupant un logement insalubre en région bruxelloise. Pour rappel, l'article 219 du Code bruxellois du logement met à charge du bailleur deux obligations : d'une part, il est tenu de délivrer le bien loué « en bon état de réparations de toute espèce » (§1) et, d'autre part, il doit s'assurer que le bien loué réponde « aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement » (§2), sous peine de sanctions. La Cour rappelle qu'à défaut de répondre à ces exigences élémentaires, « le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences du paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec des dommages et intérêts », sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10. En l'espèce, la preneuse se plaignait de boursouflures dans les murs liées à l'humidité et de la présence de souris dans le logement. A l'occasion de l'arrêt commenté, la Cour de cassation rappelle que dans pareil cas, lorsque le preneur choisit de postuler la résolution du bail aux torts du bailleur, « le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement », à condition que ce préjudice ne soit pas déjà réparé par la résolution du contrat de bail.

Lauriane MALHAIZE ■

*Assistante à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles
Avocate au barreau du Brabant wallon*

¹ R.G. C.24.0273.F/1, disponible sur www.jura.be