

Le locataire de bonne foi

Alors que la notion de « locataire de bonne foi » revient dans le débat relatif au traitement des dettes de loyer, de la clause résolutoire et des expulsions locatives, un Tribunal d'instance statuant en dernier ressort a rendu un jugement favorable à un propriétaire diligent et de bonne foi.

Lors de son départ, le locataire refuse d'acquitter un solde de loyer (après affectation du dépôt de garantie) arguant un trouble de jouissance à sa vie personnelle et sociale du fait de son propriétaire qui n'a pas fait diligence pour résoudre des désordres ayant entraîné des dégâts des eaux répétitifs.

Le juge a débouté le locataire pour les motifs suivants :

- 1) **Passivité du locataire** qui donne l'impression d'utiliser un argument fallacieux pour échapper à ses obligations *en n'apportant pas la preuve du préjudice invoqué, faute d'avoir enjoint en temps utile le bailleur d'avoir à exécuter les obligations dont il se prévaut*
- 2) **Diligence du propriétaire** qui a pu prouver avoir fait son possible pour intervenir en vue de la résolution de ces désordres alors qu'il n'en avait pas la maîtrise. Le juge a pu constater les nombreux courriers adressés avec diligence par le propriétaire tout en reconnaissant que, pour ces catégories de dommages, le propriétaire n'a pu que subir, comme son locataire, la longueur des délais administratifs sans que sa responsabilité pour négligence puisse raisonnablement être mise en cause.

C'est bien parce que le propriétaire n'a pas laissé s'envenimer la situation qu'il a obtenu gain de cause. **Le rôle de l'administrateur de biens est primordial car il a compétence et savoir faire pour rappeler aux deux parties leurs droits et devoirs réciproques et ainsi régler à l'amiable nombre de conflits**; à défaut il fournira à son mandant la meilleure défense face à des locataires qui contestent de plus en plus leurs obligations « *à toutes fins utiles* »