



## La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

### Jurisprudence / Obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent / Indemnisation du locataire / Absence de mise en demeure préalable

**En cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent, l'indemnisation du locataire pour les troubles de jouissance qui en résultent n'est pas subordonnée à la mise en demeure préalable du bailleur.**

Ce principe est rappelé dans une [décision de la Cour de Cassation en date du 4 juin 2014](#).

Le bailleur a l'obligation de délivrer au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le [décret 2002-120 du 30 janvier 2002](#) précise les caractéristiques d'un logement décent.

Cette obligation n'est pas subordonnée à une demande formelle d'effectuer les travaux de la part du locataire : il appartient au bailleur de la remplir spontanément. C'est pourquoi le preneur peut être indemnisé pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent, même en l'absence de mise en demeure préalable.

*Dans le même sens : [décision de la Cour de Cassation en date du 18 décembre 2002](#).*

