



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Jurisprudence / Obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent / Indemnisation du locataire / 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 est subordonnée à la mise en demeure préalable du bailleur.

C'est la position de la Cour d'Appel de Douai dans une décision en date du 4 février 2016.

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.

La Cour d'Appel insiste cependant sur l'obligation de bonne foi à laquelle le locataire est tenu dans l'exécution du contrat de location. Pour elle, cela implique qu'il doit mettre en demeure le bailleur de procéder aux travaux de rénovation nécessaires, lorsqu'il constate des désordres rendant le logement indécent. A défaut, il contribue à la réalisation de son propre préjudice.

Il convient toutefois de souligner que ce raisonnement va à l'encontre de la jurisprudence de la Cour de Cassation : à plusieurs reprises, elle a affirmé qu'il appartient au bailleur de remplir spontanément son obligation de délivrance d'un logement décent. C'est pourquoi elle considère que le preneur peut être indemnisé pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation, même en l'absence de mise en demeure préalable (en ce sens notamment : [décision en date du 4 juin 2014](#), [décision en date du 18 décembre 2012](#)). Les prochaines décisions sur cette question devraient donc éclairer la position de la jurisprudence.

