



Un petit local est-il nécessairement impropre à l'habitation ?

publié le 23/01/2014, vu 7646 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le 12 décembre 2013, le Conseil d'Etat a jugé qu'un local ne peut être qualifié d'impropre par nature à l'habitation au seul motif de la méconnaissance de la règle de surface minimale de la pièce principale prescrite par le règlement sanitaire départemental.

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt rendu le 12 décembre 2013, a répondu par la négative.

L'article L.1331-22 du code de la santé publique interdit de mettre à disposition aux fins d'habitation, à titre onéreux ou gratuit, « *Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation* ».

Cet article prévoit également que lorsque de tels locaux sont habités, le représentant de l'Etat dans le département met *en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe*.

C'est en application de cet article que le préfet de d'Ille-et-Vilaine a pris un arrêté interdisant l'usage à fin d'habitation d'un studio ayant une superficie de **8,75 m²** au motif que **la surface de la pièce principale unique était inférieure aux prescriptions minimales d'habitabilité visées au règlement sanitaire départemental.**

En l'espèce, Monsieur E. a fait l'acquisition d'un bien immobilier qui appartenait aux époux D. le 18 septembre 2007.

Alors qu'il entendait revendre son bien, un arrêté préfectoral du 15 mars 2010 déclara le studio impropre à l'habitation, l'interdisant ainsi définitivement à cet usage.

Suite à cette interdiction, Monsieur E. a assigné les vendeurs devant le Tribunal de Grande Instance pour faire annuler la vente.

Le tribunal a décidé de surseoir à statuer jusqu'à la décision de la juridiction administrative sur la légalité de l'arrêté préfectoral.

Rappelons que l'article 40-3 du règlement relatif à la superficie des pièces dispose : « *l'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface supérieure à neuf mètres carrés.*

Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés.

Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée la surface de ladite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés ».

L'article 40-4 du règlement ajoute : « *La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2.20m* ».

Par un jugement rendu le 20 décembre 2012, le tribunal administratif de Rennes a déclaré l'arrêté préfectoral du 15 mars 2010 illégal, considérant que le logement litigieux disposait d'une pièce principale unique de 6.5m² équipée d'un coin cuisine, d'une salle d'eau et d'une fenêtre.

Le juge administratif a en effet considéré que **la seule circonstance que la surface d'un logement donné à bail est inférieure aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ne saurait suffire à établir que ce logement est par nature impropre à l'habitation au sens de l'article L.1331-22 du code de la santé publique** (TA Rennes, 20 déc. 2012, SCP Egu-Hardy, n° 1200221).

Par l'arrêt du 12 décembre 2013, le Conseil d'État confirme la décision du Tribunal administratif de Rennes.

Si le juge administratif reconnaît une force contraignante aux normes édictées par les règlements sanitaires départementaux (CE, 4 mars 2011, N° 336243 ; TA Melun, 4 mars 2011, N°0904658, LAHAV ; TA Melun, 4 mars 2011, LEFEVRE) ; celle-ci semble tempérée par l'arrêt d'espèce.

En effet, dans cet arrêt, le Conseil d'État n'apprécie pas la légalité de l'arrêté préfectoral uniquement au regard du règlement sanitaire départemental concernant la superficie du studio, mais prend en compte **d'autres éléments d'équipement et de confort, tels une salle d'eau, un coin cuisine, une fenêtre...**

Il n'est donc pas exclu qu'un logement d'une superficie plus importante puisse être qualifié d'indécent s'il ne répond pas aux critères de décence dégagés par la jurisprudence.

Avant toute mise à disposition aux fins d'habitation, vous devez au préalable vous assurer que votre logement est décent ! A défaut vous courez le risque que la vente de votre bien soit annulée.

Etant précisé que la même restriction s'applique en matière de location.

Vous devez donc veiller à ne pas louer des locaux indécents, au risque de vous voir condamner à la réparation des préjudices causés au locataire.

A titre d'exemple, la Cour de Cassation a reconnu le préjudice subi par un locataire du fait de la nécessité de vivre dans un local impropre à l'habitation (*Civ., 3ème, 18 décembre 2012, n°11-25235. Voir également TI Paris 17ème, 29 janvier 2013, n°11-11-000352 : condamnation du bailleur et diminution du montant du loyer pour location d'un logement indécent ; TI Paris 18ème, 12 novembre 2012, n°11-11-000285 : réparation du préjudice causé par la location d'un logement indécent*).

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com