Image not found or type unknown

Le logement d'une superficie de 8,70 m² au lieu des 9 m² requis est inhabitable

publié le **18/01/2016**, vu **7470 fois**, Auteur : Nassyha

L'arrêt du 17 décembre 2015 de la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation vient affirmer la primauté de normes édictées par des autorités administratives locales sur le Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent lorsque ces normes sont plus contraignantes. Au surplus, la contravention à ces normes inférieures peut justifier l'exception d'inexécution du preneur.

Un propriétaire d'un local à usage d'habitation a délivré à son locataire un commandement visant la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail à son locataire, puis l'a assigné en acquisition de cette clause et en expulsion. Le locataire, soutenant que ce local n'était pas conforme aux critères d'un logement décent, à solliciter reconventionnellement le remboursement des loyers versés ainsi que l'indemnisation de son préjudice et son relogement par le bailleur par application de la procédure d'interdiction d'habiter.

La Cour d'appel rejeta les demandes formulées par le bailleur est accueilli celles formées à titre reconventionnelle par le preneur, puisque le propriétaire a été condamné à restituer la totalité des loyers perçus au motif que la superficie de l'appartement était inférieure aux 9 m² requis par l'article 272 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine. En effet le logement loué avait une surface exacte de 8,70 m².

Le bailleur s'était pourvu en cassation.

Par un arrêt en date du 17 décembre 2015 la troisième chambre civile de la Cour de Cassation approuve la cour d'appel d'avoir retenu l'application du règlement sanitaire départemental qui dispose que « *tout logement doit comprendre une pièce de 9 m² au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bain ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres* ».

Le bailleur avait développé comme argumentation devant la Cour de Cassation d'une part que l'article R. 111-2, alinéa 2 et 3 du code de la construction et de l'habitation qui définit les modalités de calcul du volume habitable ne prévoit pas dans le calcul de la surface habitable, la surface au sol du bac de douche et, d'autre part, que le locataire s'il a pu apporter la preuve de la surface habitable inférieure à 9 m², ce dernier n'a pas prouvé que le logement ne dispose pas également d'un volume habitable supérieur à 20 m³, conformément aux dispositions de l'article 4 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Ce dernier article prévoit en effet une alternative selon laquelle la pièce principale doit être soit d'une surface habitable au moins égale à 9 m^2 et d'une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit d'un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Cette argumentation a été rejetée par la Cour de Cassation qui précise que les dispositions du

règlement sanitaire départemental prévalent sur les dispositions du décret lorsqu'elles sont plus contraignantes, comme en l'espèce, et que ledit décret ne les a pas abrogées.

Un principe du droit administratif relatif au concours entre les mesures de police administrative veut que les actes pris par l'autorité hiérarchiquement supérieure établissent des règles qui constituent un minimum et que l'autorité hiérarchiquement inférieure si elle ne peut prendre de mesures qui atténuent leur portée, peut, en revanche décider d'aggraver ces mesures (CE 18 avr. 1902, req. n° 04749, *Commune de Néris-les-bains)*.

Selon la Haute juridiction, la Cour d'appel a souverainement retenu que le seul fait d'offrir à la location un logement en contravention avec les normes édictées par un Règlement sanitaire départemental, plus contraignantes que celles contenues dans le Décret du 30 janvier 2002 en termes de superficie habitable minimum, constitue un manquement du bailleur à ses obligations qui autorise le locataire à suspendre le paiement des loyers et à se faire restituer ceux déjà versés.

Cette décision de la Cour de cassation remet en cause la solution traditionnelle selon laquelle le preneur peut suspendre le paiement des loyers qu'en cas d'impossibilité totale d'utiliser les lieux (par ex, Cour de cassation, 3ème chambre civile, 26 novembre 1990). En l'espèce, la décision semble très rigoureuse puisque mise à part une différence de 30 cm² avec la surface minimale habitable requise par le Règlement sanitaire départemental, le preneur ne s'était plaint d'aucun autre manquement du bailleur quant à son obligation de délivrance d'un logement décent.

Il faut donc retenir qu'un logement dont la superficie est inférieure au minimum requis par un Règlement sanitaire départementale, y compris si ce minimum est plus stricte que celui énoncé à l'article 4 du Décret du 30 janvier 2002 est inhabitable et partant, justifie le non-paiement des loyers par le preneur.

Par Karim DJARAOUANE
Avocat au Barreau de Paris

Source: Civ. 3e, 17 décembre 2014, n°14-22.754

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés