



Décence du logement : la surface du bac de douche exclue du calcul de la superficie minimum

publié le **01/03/2016**, vu **5149 fois**, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article aborde les modalités de calcul de la surface minimum d'un logement donné en location.

Il résulte d'une décision n° 14-22754 de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation en date du 17 décembre 2015 que la surface du bac de douche ne peut pas être retenue dans le calcul de la superficie d'un logement et qu'en conséquence, le logement ne satisfait pas aux conditions de décence légales.

Dans cette affaire, Monsieur Z, propriétaire d'un local à usage d'habitation donné à bail meublé à Monsieur Y, lui a délivré un commandement visant la clause résolutoire stipulée dans le contrat, puis l'a assigné en acquisition de cette clause et en expulsion.

Le preneur a soutenu que le local n'était pas conforme aux critères d'un logement décent, a sollicité reconventionnellement le remboursement des loyers versés, l'indemnisation de son préjudice et son relogement par le bailleur en application de la procédure d'interdiction d'habiter.

La cour d'appel de Versailles avait décidé de débouter le bailleur de sa demande en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, en paiement des loyers et de dommages et intérêts et l'avait condamné à payer au locataire une somme de 3.510 euros au titre de la restitution des loyers perçus depuis le début du bail.

La cour de cassation a validé la position de la cour d'appel sur ce point aux motifs adoptés que l'article 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine dispose que tout logement doit comprendre une pièce de 9 mètres carrés au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette et des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2 mètres.

Il résultait également du rapport du service Hygiène Sécurité Prévention de la commune de Clichy, du diagnostic de mesure effectué le 14 avril 2011 à la demande du bailleur et du certificat de mesurage de lot de copropriété du 13 mai 2013, que le logement loué avait une surface inférieure à 9 mètres carrés, plus exactement 8, 70 mètres carrés, surface dont devait en outre être déduite celle du bac à douche installé dans un coin de la pièce et que ce logement ne répondait donc pas aux règles d'habitabilité prévues par la loi.

C'est à bon droit que la cour d'appel a fait application des dispositions du règlement sanitaire précité, non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci, et en a exactement déduit que le bailleur avait manqué à ses obligations.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84