



Application du règlement sanitaire plus sévère que la loi en matière de logement

Fiche pratique publié le 29/02/2016, vu 1888 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

EN matière de logement décent, le bailleur est tenu de respecter le règlement applicable le plus rigoureux, dans la mesure où celui-ci n'est pas contraire à la loi : aussi un bailleur peut-il se faire condamner pour non respect du règlement sanitaire départemental.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose : « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* » En l'espèce, un bailleur d'un logement meublé assigne son locataire en expulsion. Ce dernier lui oppose la non-conformité du logement aux critères disposés par le règlement sanitaire départemental de décence du logement. Il conteste donc l'expulsion et demande le remboursement des loyers payés.

La Cour d'appel fait droit au locataire, au fondement que le bailleur n'a pas respecté le règlement sanitaire départemental. La Cour de Cassation confirme l'arrêt d'appel. En effet, la décence du logement est définie selon la loi du 6 juillet 1989 par décret. Toutefois, elle peut aussi être définie par le Conseil départemental du département dans lequel se trouve le logement. Dans ce cas, ce seront les critères les plus rigoureux qui trouveront à s'appliquer. En l'espèce, le bailleur est donc condamné.

Civ. 3^{ème}, 17 déc. 2015, n°14-22.754

« Mais attendu qu'ayant relevé, par 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" et retenu qu'il résultait 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, la cour d'appel, qui a, à bon droit, 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, en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au calcul du volume habitable, que M. S. avait manqué à ses obligations ; »