



appartements sous combles déclarés impropres à l'habitation

Par **laulas64**, le **19/06/2020** à **16:30**

Bonjour à toutes et à tous,

Nous nous sommes portés acquéreurs en 2013 d'un lot de 6x appartements sur la commune de Pau (64). 2x des appartements (pièces chacun) sont mansardés et ce sont toujours très bien loués.

Suite à de nouveaux projets, nous avons mis en vente ces appartements et trouvé acquéreur assez rapidement.

Le problème est survenu lorsque les service d'hygiène de la ville ont souhaité les visiter. Aucun problèmes notés pour les appartements "traditionnels"; mais lors de l'entrée dans les appartements mansardés, on m'a collé une étiquette (très désagréable) de "vendeur de sommeil" car malheureusement les 2x appartements mansardés ne répondent pas aux critères d'habitation du règlement sanitaire départemental (non révisé depuis 1995) qui stipule que la pièce principale doit proposer une surface minimale de 9m² sous 2.20m de hauteur. Je ne connaissais bien évidemment pas cette règle.

Nous avons proposé au service hygiène une modification du plan des appartements afin de ne créer qu'une pièce principale répondant aux critères nommés ci-dessus.

Néanmoins, nous nous sommes vus refuser cette proposition car "pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2m ne sont pas prises en compte".

Comment une pièce peut-elle être considérée comme un dégagement ou un cul de sac?

Quelqu'un parmi vous peut-il nous éclairer?

Autre question: le cabinet de notaire par qui nous avons conclu l'achat initial a-t-il manqué à son devoir de conseil en ne nous signalant pas ce problème au regard du RSD?

Par avance un grand merci pour votre aide et conseil.

Cordialement

Laurent L

Par **Visiteur**, le **19/06/2020** à **17:18**

[quote]

Le règlement sanitaire départemental (non révisé depuis 1995) qui stipule que la pièce principale doit proposer une surface minimale de 9m² sous 2.20m de hauteur.[/quote]

Bonjour,

Même non révisés depuis 25 ans, ces critères restent valables aujourd'hui.

D'autant plus que pour être considéré comme habitable, un espace doit mesurer au minimum 1,80 m sous plafond, selon la Loi Carrez.

[hauteur-sous-plafond-et-volume.](#)

Par **laulas64**, le **02/07/2020** à **11:23**

Bonjour ESP, merci pour votre retour. Ces appartements font 26m² loi Carrez

Par **youris**, le **02/07/2020** à **11:44**

bonjour,

ce serait plus exactement aux vendeurs que vous devriez vous adresser.

voir ce lien sur les caractéristiques du logement décent :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2042>

je ne suis pas certain qu'il appartient au notaire de vérifier si le bien vendu correspond aux exigences du RSD et du logement décent.

sa responsabilité serait engager s'il était chargé d'établir un bail d'habitation.

ce qui m'intrigue, c'est la raison de la visite des services d'hygiène de votre commune, je doute qu'il soit venu au hasard.

salutations

Par **janus2fr**, le **02/07/2020** à **11:59**

Bonjour,

J'ai un peu de mal à comprendre...

Le non respect du RSD ou des critères de décence n'ont d'importance que dans le cas d'une mise en location.

Là, vous vendez ces appartements. Rien n'interdit de vendre et d'acheter des appartements qui ne répondent pas à ces critères !

Par **beatles**, le **02/07/2020** à **12:45**

Bonjour,

En tant que natif de Pau, j'ai facilement trouvé le RSD (<http://www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr/content/download/5646/34664/file/R%C3%A8glement%20sanitaire%20d%C3%A9partemental>), et je constate que les agents n'ont fait que le respecter au vu des articles 40 à 40-4.

Cette visite a eu lieu parce que quelqu'un l'a demandée ou plus sûrement a fait un signalement (vendeur de sommeil).

Cdt

Par **janus2fr**, le **02/07/2020** à **13:30**

[quote]

La règle en question est avant tout contenue dans le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 qui définit le logement décent.

[/quote]

Je réitère, en quoi la non décence d'un logement empêche de le vendre ? Et qu'est-ce qui peut empêcher le propriétaire d'y habiter ? Le problème ne se pose qu'en cas de mise en location...

Par **youris**, le **02/07/2020** à **13:43**

il n' a jamais été indiqué une interdiction de vendre.

selon le premier message de laulas64, il semblerait que ce soient les services d'hygiène de la commune de PAU qui indiquent, je cite " *les 2x appartements mansardés **ne répondent pas aux critères d'habitation du règlement sanitaire départemental** (non révisé depuis 1995) qui stipule que la pièce principale doit proposer une surface minimale de 9m² sous 2.20m de*

hauteur."

je crois que c'est l'acquéreur potentiel qui, au vu du rapport des services d'hygiène ne veut plus acheter.

je repose la question, pourquoi les services d'hygiène sont-ils intervenus et à la demande de qui, sont-ils intervenus ?

Par **beatles**, le **02/07/2020** à **15:11**

Le pourquoi... ?

En 1971, lorsqu'André Labarrère a été élu Maire de Pau, la ville était dans un triste état avec un habitat délabré surtout dans les quartiers autour du château, ceux du Hédas et de la côte de la fontaine (avec beaucoup de mansardes) entres autres, alors que du boulevard des pyrénées à trespoey le luxe discret de riches anglais en villégiature prédominait ; le ramassage des ordures se faisait par des agriculteurs avec des charettes tirées par des cheveaux (très peu par des tracteurs) qui parsemaient les rues de leur délicat crottin.

Grâce à « lou nouste André », chevaux et tracteurs ont disparus et la ville a retrouvé, dans ses quartiers historiques, tout l'éclat, qu'elle n'aurait jamais du perdre, et c'est à cause de ce passif que les services d'hygiène de la ville sont si réactifs.

Par **janus2fr**, le **02/07/2020** à **15:43**

[quote]

il n' a jamais été indiqué une interdiction de vendre.

[/quote]

C'est ce que je comprends de :

[quote]

Suite à de nouveaux projets, nous avons mis en vente ces appartements et trouvé acquéreur assez rapidement.

Le problème est survenu lorsque les service d'hygiène de la ville ont souhaité les visiter. Aucun problèmes notés pour les appartements "traditionnels"; mais lors de l'entrée dans les appartements mansardés, on m'a collé une étiquette (très désagréable) de "vendeur de sommeil" car malheureusement les 2x appartements mansardés ne répondent pas aux critères d'habitation du règlement sanitaire départemental (non révisé depuis 1995) qui stipule que la pièce principale doit proposer une surface minimale de 9m² sous 2.20m de hauteur. Je ne connaissais bien évidemment pas cette règle.

Nous avons proposé au service hygiène une modification du plan des appartements afin de

ne créer qu'une pièce principale répondant aux critères nommés ci-dessus.

Néanmoins, nous nous sommes vus refuser cette proposition car "pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2m ne sont pas prises en compte".

[/quote]

Les logements ont été mis en vente et un acquéreur trouvé. Suite à quoi, les services d'hygiène sont intervenus et le vendeur propose des modifications. Je comprends donc que les services d'hygiène s'opposent à la vente en l'état, ce qui n'est pas de leur compétence !

Si j'ai mal compris, je veux bien des explications sur la situation réelle...

Par **youris**, le **02/07/2020** à **15:53**

mon interprétation:

les services d'hygiène refusent que ces locaux servent à l'habitation malgré les travaux proposés par le vendeur mais n'interdisent pas formellement la vente de ces locaux ce qui, effectivement, n'est pas de leur compétence.

mais je pense que l'acquéreur est moins intéressé et le prix de vente doit être revu à la baisse.

Par **beatles**, le **02/07/2020** à **16:14**

En plus du contexte que seuls les palois connaissent à cause de leur vécu, vous comprendrez peut-être mieux en prenant connaissance de cet arrêt de la Cour de cassation (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000369002>) !