



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Habitation sous comble ou en sous-sol / article L.1331-22 du Code de la Santé Publique

Une réponse ministérielle et le Guide du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne relatif aux locaux impropres à l'habitation, apportent des précisions quant à la définition des logements sous comble ou en sous-sol.

L'article L 1331-22 du Code de la Santé Publique dispose que « *les caves, les sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. 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* ».

Ce texte ne fait l'objet d'aucun décret d'application à ce jour. Il ne fait pas non plus référence à d'autres textes légaux ou réglementaires, sauf en ce qui concerne le sort des occupants. Par conséquent, il est nécessaire de s'en remettre aux principes généraux et à la jurisprudence pour cerner les critères de qualification des combles et des sous-sols.

Il a été posé la question de savoir s'il était possible alors de mettre à disposition aux fins d'habitation, des combles ou des sous-sols qui seraient parfaitement aménagés.

En ce qui concerne les combles, le Ministère répond que « *lorsqu'un comble est aménagé en vue de le destiner à l'habitation (cloisonnement, isolation, hauteur sous plafond suffisante, éclairage suffisant, accès sécurisé, etc.), si les aménagements ont permis de créer un logement de qualité eu égard aux différentes réglementations et notamment au règlement sanitaire*



départemental, il n'est plus considéré comme impropre à l'habitation. »

En ce qui concerne les sous-sols, peu importe que le logement soit correctement aménagé et qu'il y ait une ouverture sur l'extérieur. Ce sera le degré d'enfouissement de ce dernier qui sera pris en compte pour le qualifier ou non de local impropre à l'habitation. Sachant qu'il n'est pas nécessaire que ce local se situe intégralement en dessous du sol pour retenir la qualification de sous-sol.

Par exemple, la jurisprudence a retenu la qualification de sous-sol, et donc de local impropre à l'habitation, un local enfoui de 92 centimètres, malgré la présence d'une ouverture (TA Melun, 4 mars 2011, DEBUSSY). En revanche, ne peut être considéré comme tel, un local enterré de seulement 30 centimètres au dessous du sol.

Sources :

- Réponse Ministérielle n°29 074 publiée au JO le 24/09/2013 p. 10 004

- Guide du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne « Lutter contre l'habitat indigne : Les locaux impropres par nature à l'habitation ».

En savoir plus sur la réponse ministérielle :

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-29074QE.htm>

Lien vers le guide du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne : « Lutter contre l'habitat indigne : les locaux impropres par nature à l'habitation » :

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_impayes/guide_locaux_impropres.pdf

A jour au 01/10/2013

23, rue Jean Jaurès
14, bd Gambetta

29000 QUIMPER
29200 BREST

Tél. 02.98.46.37.38
www.adil29.org

