



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Habitat impropre à l'habitation / Surface minimale des pièces

Le Conseil d'Etat a rendu le 12 Décembre 2013 une décision dans laquelle il affirme que le seul fait qu'un local ne respecte pas la règle de la surface minimale de la pièce principale prescrite par le règlement sanitaire départemental ne le rend pas pour autant impropre par nature à l'habitation au sens de l'article L. 1331-22 du Code de la Santé Publique (CSP).

En l'espèce, M.E avait acquis en 2007 un studio situé à Rennes et qu'il voulait ensuite revendre. Le local avait une superficie de 8,75 m² et comprenait une pièce principale d'une superficie de 6,5 m² avec une fenêtre, une salle d'eau et un coin cuisine.

Le 15 mars 2010, le préfet d'Ile-et-Villaine a déclaré le local impropre par nature à l'habitation et l'a interdit définitivement à cet usage.

L'acquéreur a alors assigné les vendeurs devant le TGI de Rennes, la SCP du notaire qui avait passé l'acte d'acquisition et l'agence immobilière qui avait négocié ce contrat, afin d'obtenir la nullité ou la résolution de la vente. Et le TGI attends que le Tribunal administratif, qui avait été saisi par les notaires, se prononce sur la légalité de l'arrêté préfectoral.

Le 20 décembre 2012, le Tribunal administratif de Rennes se prononce et a déclaré cet arrêté illégal.



Enfin, le Conseil d'Etat confirme que c'est à bon droit que le Tribunal a rendu sa décision. Par ailleurs, la juridiction suprême de l'ordre administratif a refusé de transmettre une question prioritaire de constitutionnalité visant l'article L.1331-22 du CSP, au motif que cette disposition a pour objet d'interdire la mise à disposition à un tiers, à des fins d'habitation, d'un local impropre par nature à l'habitation et non l'occupation d'un tel local par son propriétaire.

En effet, l'article L. 1331-22 du CSP dispose que « Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture 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 (...) ».

Ce qu'il faut retenir de cette décision c'est bien que c'est la mise à disposition d'un tel local qui n'est pas légale. Par contre, le propriétaire d'un local de 8,75 m² peut tout à fait y vivre.

Pour en savoir plus sur la décision :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00028337191&fastReqId=2118764428&fastPos=1>

A jour au 16/01/2014

23, rue Jean Jaurès
14, bd Gambetta

29000 QUIMPER
29200 BREST

Tél. 02.98.46.37.38
www.adil29.org

