



## La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

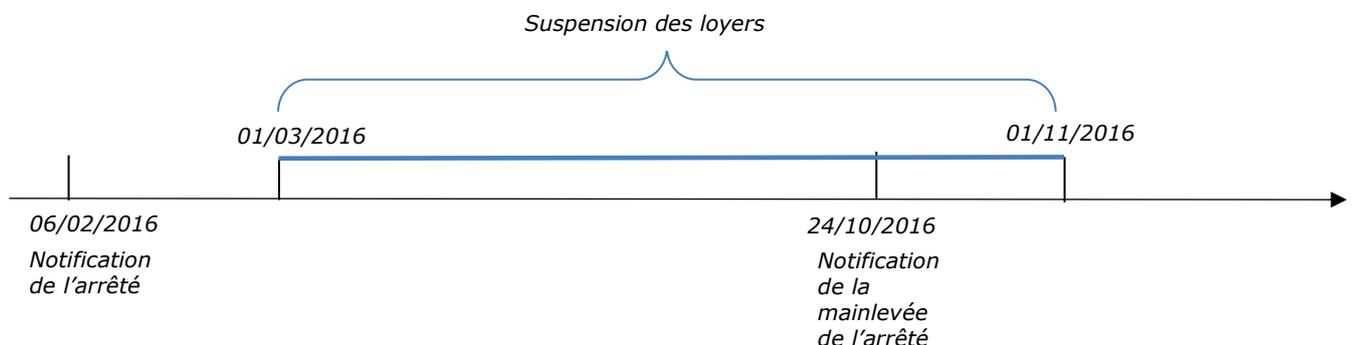
### Jurisprudence / Opposabilité d'un arrêté d'insalubrité à l'acquéreur / Suspension des loyers

**La notification d'un arrêté d'insalubrité au propriétaire suffit pour que ses effets soient opposables à l'acquéreur de l'immeuble, même si ce dernier n'a pas été informé de son existence.**

C'est la position de la Cour de Cassation dans un [arrêt en date du 22 septembre 2016](#).

Aux termes de l'article [L521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation](#), le loyer d'un local frappé d'un arrêté d'insalubrité cesse d'être dû par le locataire, à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la notification de l'arrêté au propriétaire, ou de son affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.

Exemple :



La Cour de Cassation précise dans cette décision que la notification de l'arrêté au propriétaire vendeur suffit pour que la suspension des loyers soit opposable à l'acquéreur de l'immeuble, même si ce dernier n'en a personnellement pas eu connaissance.

En l'espèce, un propriétaire acquiert un bien et le met en location. Un arrêté d'insalubrité avait été pris sur ce bien antérieurement à l'acquisition. L'acte de vente mentionnait une absence d'interdiction d'habiter et d'injonction de travaux, mais l'acquéreur est condamné à rembourser au locataire les loyers qu'il a indûment perçus.



L'acquéreur disposera d'un recours contre le vendeur pour ce défaut d'information. La décision ne précise pas si l'arrêté avait fait l'objet d'une publication au fichier immobilier. Cette publication est prévue par l'article L1331-28-1 du Code de la Santé Publique. Elle a justement pour but d'informer les tiers, en particulier les acquéreurs : dans le cadre d'une vente, le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique consulte systématiquement le fichier immobilier, ce qui doit le cas échéant lui permettre d'informer l'acquéreur de l'existence d'un arrêté d'insalubrité.

