



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Jurisprudence / Mise en location d'un local impropre à l'habitation / Sanctions

Le bailleur d'une cave louée à usage d'habitation doit reloger le locataire, et l'indemniser pour le trouble de jouissance subi.

[L'article L1331-22 du Code de la Santé Publique](#) précise 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 ».

Le contrôle du respect de cette interdiction relève des pouvoirs de police du Préfet* :

- « Il met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe » : pour cela, elle « est tenue d'assurer le relogement des occupants » et « de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation » ([article L521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation](#)). Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des locaux cesse d'être dû dès l'envoi de la notification de la mise en demeure ([article L521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation](#)). Faute pour le propriétaire de respecter son obligation de relogement, le préfet est tenu de se substituer, aux frais du propriétaire.

- De plus, le Préfet « peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation » : il s'agit de s'assurer que les locaux ne seront pas remis à disposition à usage de logement au départ de l'occupant. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office, aux frais du propriétaire. Toutefois, elles ne doivent pas conduire à une interdiction de fait d'utiliser les locaux visés. En effet, l'arrêté ne peut pas interdire tout usage du local, mais seulement enjoindre de faire cesser sa mise à disposition en tant que logement.

Le fait de ne pas répondre à la mise en demeure du Préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux interdits à l'habitation dans le délai fixé est puni d'un emprisonnement de 3 ans et d'une amende de 100 000 € ([article L1337-4 du Code de la Santé Publique](#)).

En parallèle de la procédure administrative, le locataire de ce local impropre à l'habitation peut engager la responsabilité du bailleur afin d'être indemnisé pour le trouble de jouissance qu'il a subi.

La situation soumise à la Cour d'Appel de Paris, qui fait l'objet de sa décision du 2 novembre 2016, illustre ce cas de figure : en l'espèce, un bailleur a loué une cave enterrée à plus de 1.40 mètres dans le sol, disposant d'un éclairage naturel insuffisant et dépourvue de chauffage fixe. Sur le plan administratif, le Préfet a mis en demeure le bailleur d'assurer le relogement des occupants dans le délai d'1 mois à compter de la notification de l'arrêté, et d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation de la cave aux fins d'habitation (notamment par la suppression des éléments sanitaires). Par ailleurs, le bailleur est condamné à verser au locataire la somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts, en réparation du trouble de jouissance subi.

** En l'absence de délégation de cette compétence au président de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale).*