



# n° 105 - 2014 ... Actu de la semaine ...

## Surface du logement et non décence

Un tribunal d'instance a condamné un propriétaire ainsi que son mandataire pour avoir loué un logement non décent, ne respectant pas les surfaces imposées par le décret du 30/1/2002. Le bailleur est condamné à indemniser les préjudices subis par son locataire (*matériel et moral*) depuis la date d'entrée en vigueur du décret « décence » jusqu'à la date de l'arrêt préfectoral.

Dans les faits, le locataire a dû quitter son logement suite à la prise d'un arrêté préfectoral prononçant une interdiction définitive d'habiter (*surface au sol de 7m<sup>2</sup>, réduite à 1,56 m<sup>2</sup> par de nombreuses mansardes*). Il a assigné le propriétaire au tribunal en raison du caractère inhabitable de sa chambre. L'agence gérant le bien a été appelée en garantie.

Le juge s'est référé au décret « décence » : le logement doit disposer, au moins, d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égale à 20 m<sup>3</sup>.

Le bailleur est donc condamné à indemniser le locataire des préjudices subis et à lui verser une indemnité équivalente à 3 mois du nouveau loyer. L'agence, en tant que professionnelle de la gestion immobilière, a manqué à son devoir de conseil sur les critères de non-décence et a commis une faute engageant sa responsabilité ; elle est donc solidairement condamnée au paiement des sommes dues par le propriétaire.

Depuis la loi ALUR (24/3/2014), des dispositions particulières sont prévues quant à la mention de la surface habitable du logement.



Source :  
*arrêt TI Paris, 11<sup>ème</sup> : 24 mars 2014*



Réalisé le 4 avril 2014