



n° 83 - 2013

... Actu de la semaine ...

Affectation des caves et des combles à l'habitation : quels sont les critères ?

Certains locaux impropres par nature à l'habitation, comme les combles peuvent, moyennant certains aménagements, servir de logement.

« 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. »

Si, en contradiction avec ce texte, de tels locaux sont loués, le représentant de l'État dans le département peut prescrire leur évacuation et imposer au bailleur d'assurer le relogement des occupants.

Les locaux qualifiés d'impropres à l'habitation peuvent, par la réalisation de certains travaux, devenir des logements proprement dits, ils doivent alors respecter les diverses réglementations applicables et notamment le règlement sanitaire départemental (RSD). Ce dernier, selon le Conseil d'État, prime sur les normes de décence, parfois moins contraignantes, posées par le décret du 30 janvier 2002. Dans l'ignorance de l'ensemble des textes, le bailleur, persuadé de louer légalement le logement, peut se trouver en infraction avec les dispositions du code de la santé publique.

L'appréciation des travaux à réaliser est délicate.

Il est possible que le local s'avère finalement impropre à l'habitation aux yeux de l'administration ; tel est le cas lorsque les pièces sont situées en sous-sol, les caves étant, quant à elles, irrémédiablement non-convertibles en logements.

Le bailleur peut se voir dans l'obligation d'assurer le relogement de son locataire et s'exposer à une demande en remboursement des loyers perçus si le contrat de location est déclaré nul.

Un guide "lutter contre l'habitat indigne : les locaux impropres par nature à l'habitation (article L. 1331-22 du code de la santé publique)" précise les critères de qualification de ces locaux et constitue une aide précieuse tant pour les services administratifs que les propriétaires et locataires.

Source :

Réponse ministérielle n°29074 du 24/09/ 2013 ; Article 1331-22 Code de la santé publique ; Conseil d'Etat le 4/03/ 2011 n° 336243



Réalisé le 18 octobre 2013