



Location de chambres en sous sol

Par **GARCIA Marc**, le 12/03/2011 à 09:59

Bonjour,

L'administration m'interdit de louer des chambres situées sous-sol en se référant à l'ancien article L43 du code de la santé publique, alors que celles ci correspondent en tous points au décret n° 2002-120 du 30/01/2002, relatif aux caractéristiques du logement décent.

Peut-on déclarer non habitable sur le seul fait que ces chambres se situent en sou-sol, alors qu'elles ont été construites à l'origine de l'immeuble (1958), avec permis de construire, et certificat d' habitabilité, et qu'elles ont été « convenablement aménagées pour l'habitation », (Jurisprudence du Conseil d' Etat du 27 septembre 1985 RJ1 Actes législatifs et administratifs) ?

Merci de vos avis

Par **jeetendra**, le 12/03/2011 à 10:59

[fluo]Peut-on déclarer non habitable sur le seul fait que ces chambres se situent en sou-sol, alors qu'elles ont été construites à l'origine de l'immeuble (1958), avec permis de construire, et certificat d' habitabilité, et qu'elles ont été « convenablement aménagées pour l'habitation »[/fluo]

Bonjour, la réponse de l'Administration Préfectorale est conforme à la loi : la procédure prévue par l'article L 43 ([fluo]article L.1331-22[/fluo]) du Code de la santé publique est destinée à mettre fin à l'habitation, à la location de locaux impropres par nature,

destination, usage...

Elle concerne les caves, les sous-sols, les combles et les pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur. A ce titre le Préfet prend un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter notifié à toute personne qui met à disposition, à titre [fluo]onéreux ou gratuit[/fluo], aux fins d'habitation de tels locaux.

C'est logique : pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de dignité, certains locaux sont inhabitables par nature, destination, usage, et, notamment les caves, sous-sols, combles et pièces sans fenêtres, du fait, notamment, de l'absence de ventilation, d'absence ou d'insuffisance de lumière naturelle.

En plus le Préfet dispose dans ce domaine de pouvoir de police (amende), la jurisprudence Administrative très stricte, sévère : [fluo]"même des travaux effectués ne suffisent pas à modifier la nature de ces locaux, interdits par nature à l'habitation".[/fluo]

Cordialement.

Article L1331-22 du Code de la santé publique :

"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 représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables."

Par **GARCIA Marc**, le **12/03/2011** à **21:23**

Bonsoir,

Oui, chaque chambre possède une fenêtre de 0.90 *1.00,et l'éclairage par temps clair(comme le précise les textes) est suffisant

D'ailleurs, la 1ere mise en demeure du préfet qui date de 1990 a abouti à une comparution en Correctionnel, où en Cours d'Appel D'Aix en Provence, j'ai en 1994 après un supplément d'information demandé par cette Cour d'Appel, été relaxé, en disant:

"Qu'ainsi, cet élément matériel, à savoir l'absence d'ouverture sur l'extérieur, constitutif de l'infraction visé à l'article L43 du Code de la santé publique, n'est pas rapporté en l'espèce. Déclare les faits visés à la prévention non établis à l'encontre du prévenu,

Relaxe le prévenu des fins de la poursuite."

Malheureusement, d'autres procédures passées en force ont abouti aujourd'hui à ma condamnation, et déclaré mes chambres non habitables!

Merci encore de vous pencher sur ce cas

Par **mimi493**, le **13/03/2011** à **13:28**

[citation]d'autres procédures passées en force [/citation]

Quelles autres procédures ?

Pourquoi "passées en force" ?

Par **GARCIA Marc**, le **13/03/2011** à **17:09**

Après avoir été relaxé pour l'infraction "d'avoir loué des chambres non réglementaires", j'ai saisi le tribunal administratif, et en appel j'ai obtenu gain de cause, mais c'était sans compter sur l'acharnement depuis plus de 20 ans de l'Administration, qui s'est pourvu devant le Conseil d'Etat qui m'a donné tort.

Comment prouver ses droits mieux qu'avec un permis de construire, un certificat d'habitabilité à l'origine de la construction délivré par la Mairie d'Antibes, un règlement de copropriété d'origine (1958), et un acte notarié en règle, contre un service d'hygiène qui s'acharne et qui veut à tout prix, poussé par la copropriété, exclure des locataires indésirables.

Ce n'est pas la peine de me rappeler les articles de la santé publique, ce que je voudrais savoir, c'est : Est-ce qu'une Administration peut interdire ce qu'elle a autorisé à l'origine?

Merci

Par **mimi493**, le **13/03/2011** à **17:13**

[citation]l'Administration, qui s'est pourvu devant le Conseil d'Etat qui m'a donné tort. [/citation]

Ce n'est donc pas des procédures, mais la suite de la seule qui a eu lieu, et ce n'est pas "passé en force" non plus.

Le Conseil d'Etat est la juridiction suprême en la matière, non susceptible d'appel. Votre seul recours est la CEDH en prouvant qu'un droit de l'homme a été bafoué.

[citation]Est-ce qu'une Administration peut interdire ce qu'elle a autorisé à l'origine? [/citation]

Oui, quand la loi change. Face aux abus de certains bailleurs louant des taudis, des lois et des décrets ont été faits pour en interdire la location.

Vous avez les références de l'arrêt du CE ?

Par **GARCIA Marc**, le **13/03/2011** à **18:08**

Mes chambres ne sont pas des taudis,elles ont été "convenablement aménagées pour l'habitation,elles correspondent en tous points au décret 2002-120 du 30/01/2002.(Prenez connaissance de la Jurisprudence du CE du 27 septembre 1985 sur l'article L43). Et que faire de ma relaxe qui de ce fait m'empêche d'être poursuivi pour la location de mes chambres,puisque la mise en demeure du Préfet a été jugée définitivement par la Cour d'Appel D'Aix en Provence.
Les ref du CE sont: N° 259111 du 27/07/2005.

Comment être éligible à la CEDH, quel avocat contacter dont la spécialité pourrait élucider cette affaire?

Par **mimi493**, le **13/03/2011 à 21:15**

[citation]Et que faire de ma relaxe qui de ce fait m'empêche d'être poursuivi pour la location de mes chambres,puisque la mise en demeure du Préfet a été jugée définitivement par la Cour d'Appel D'Aix en Provence.[/citation]

Oui, au pénal seulement, mais pas au niveau administratif, comme le rappelle le Conseil d'Etat : si une décision administrative est subordonnée à la décision pénale, la décision pénale s'impose. Mais dans votre cas, les faits sont qualifiés et peuvent faire l'objet d'une condamnation pénale mais ce n'est pas une obligation.

D'ailleurs, il y a fort à parier que votre relaxe en appel aurait été annulée en cassation qui aurait fait une bonne lecture de l'ex-L43 comme le CE a fait.

A lire (on y fait l'analyse de votre arrêt du CE)

http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/caves_cle24dd28.pdf

En fait, c'est un problème de respect de l'orthographe pour bien lire la phrase "caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture" doit se lire

- caves
- sous-sols
- combles
- pièces dépourvues d'ouverture

et non

- caves dépourvues d'ouverture
- sous-sols dépourvues d'ouverture
- combles dépourvues d'ouverture
- pièces dépourvues d'ouverture

Parce que si "dépourvu[fluo]e[fluo]s d'ouverture" s'appliquait pour tous, ça serait "dépour[fluo]vus[fluo] d'ouverture" (un sous-sol, le masculin l'emporte)

Donc les caves et sous-sols, avec ou sans ouvertures sont impropres à l'habitation.

Vous pouvez toujours aller voir un avocat pour la CEDH (mais je pense que vous avez déjà vu beaucoup d'avocat, ce n'est pas récent votre affaire, la décision du CE est déjà de 2005)

Par **GARCIA Marc**, le **13/03/2011** à **22:06**

Sur ce qu'aurait donné la Cassation sur ma relaxe, la question ne se pose plus puisque le Ministère Public ne s'y est pas penché.

En ce qui concerne la question de l'orthographe du mot "dépouvu", il était bien au masculin pluriel sur ma mise en demeure de 1990.

Je vous signale qu'à la suite de l'arrêt du CE de 2005, la ville d'Antibes, relancée par la direction départementale des affaires sanitaires et sociales, m'a demandé d'interrompre mes locations et de reloger mes locataires;

Comme je n'y suis pas arrivé, ceux-ci ne donnant pas suite aux offres proposées, je me suis à nouveau retrouvé en Correctionnel à Grasse, où,

le 6 novembre 2009, j'ai de nouveau été relaxé de "pour l'infraction de REMISE A DISPOSITION DE LOCAL VACANT INSALUBRE? DANGEREUX? OU IMPROPRE A L'HABITATION".

Ce jugement est devenu définitif, le Ministère Public n'ayant pas fait appel.

Votre avis m'intéresse car la dernière procédure pour expulser mes locataires, et dont j'ai été débouté date du 25 février 2011.

Puis-je à la suite de ce jugement, soit

- aller en Cassation

- ou devant la CEDH

- ou peut être mieux poser la question au Conseil Constitutionnel MERCI

Par **mimi493**, le **13/03/2011** à **23:08**

[citation] Comme je n'y suis pas arrivé, ceux-ci ne donnant pas suite aux offres proposées, je me suis à nouveau retrouvé en Correctionnel à Grasse, où, le 6 novembre 2009, j'ai de nouveau été relaxé de "pour l'infraction de REMISE A DISPOSITION DE LOCAL VACANT INSALUBRE? DANGEREUX? OU IMPROPRE A L'HABITATION". [/citation] ça c'est normal, ils se basent sur le précédent appel.

[citation] Votre avis m'intéresse car la dernière procédure pour expulser mes locataires, et dont j'ai été débouté date du 25 février 2011. [/citation] quelle procédure ?

[citation] En ce qui concerne la question de l'orthographe du mot "dépouvu", il était bien au masculin pluriel sur ma mise en demeure de 1990. [/citation]

Une faute d'orthographe dans une mise en demeure ne modifie pas l'application de la loi.

Article L43 (abrogé au 22 juin 2000)

*Toute personne qui aura mis à disposition, à titre gratuit ou onéreux, aux fins d'habitation, des caves, sous-sols, combles et pièces [fluo]dépourvues[/fluo] d'ouverture sur l'extérieur et qui n'aura pas déféré dans le délai d'un mois à la mise en demeure du préfet de mettre fin à cette situation sera passible des peines édictées au dernier alinéa de l'article L. 45 [*interdiction de louer ou prêter*].*

Par **GARCIA Marc**, le **14/03/2011** à **09:16**

Oui,mais il y a d'autres jurisprudences où on considère que, aussi bien les combles que les sous-sols sont bien habitables lorsqu'ils ont été « convenablement aménagés pour l'habitation ».

Si vous lisez la suite de l'analyse dont vous faites référence, et dont j'avais déjà pris connaissance après l'arrêt du CE, vous pourrez lire à la fin du paragraphe 1-2-1 :

« On peut retenir de ces jurisprudences une appréciation des conditions que doivent remplir des sous-sols pour constituer des logements habitables et échapper au champ de l'article L.1337-3

(ex L.143) du Code de la Santé: Outre qu'ils doivent être convenablement aménagés aux fins d'habitation, ils doivent avoir un éclairage suffisant et une partie importante de leur hauteur doit se trouver au-dessus du niveau du sol. »

C'est exactement le cas de mes chambres qui ont une hauteur sous plafond de 2,40 m, et possèdent de vraies grandes fenêtres donnant entièrement au dessus du sol. (Ce ne sont pas seulement de simples lucarnes)

Je pense qu'il faudrait que l'Administration tienne compte de ces éléments en ma faveur, alors qu'elle fait la sourde oreille depuis le début : C'est ce que j'appelle à ma façon « Acharnement et passage en force ».

La dernière procédure, c'est l'assignation de mes locataires pour leur expulsion au TI d'Antibes, où j'ai été condamné et ensuite en Appel à Aix, où la décision du TI a été confirmée le 25/02/2011, et mes locataires peuvent demeurer dans les lieux sans payer et sans risque ; ce qui peut durer, car je n'ai pas de solution pour les expulser.

Par **stephBep**, le **18/09/2014** à **17:00**

Bonjour,

Je parcours de nombreux blogs car je souhaiterais personnellement louer mon sous-sol mais je ne connais pas précisément les lois en vigueur à ce sujet. Article très bien fait !

Dans mes recherches je suis tombé sur cet article : xxxxxx. Je me demandais s'il était vrai que les locaux devaient respecter les caractéristiques suivantes :

- Surface d'habitation de 9m² minimum
- Hauteur sous plafond d'au moins 2.20m
- Éclairage à hauteur d'homme
- Ventilation
- Équipé d'un évier (avec eau chaude et eau froide), d'un espace toilette avec douche ou baignoire, de WC séparés de la pièce principale et de l'espace cuisine.

A bientôt

Stéphanie

Par **Lag0**, le **18/09/2014** à **18:58**

Bonjour,

Ce sont quelques uns des critères du logement décent.

Ces critères sont fixés par le décret du 30 janvier 2002 (n°2002-120).

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=558BC1B8790B0149D9DD58AF746299F9.tpdjo>

Par **trinhhy**, le **06/11/2014** à **09:46**

L'interprétation de mimi493 le 13/3/2011 est complètement erronée:

"dépourvues" se rapporte bien à "pièces", mais "pièces" est mis en apposition à "caves, sous-sols, combles".

Autrement dit l'ensemble "pièces" comprend "caves, sous-sols, combles", un peu comme quand on dit "parents, enfants, petits-enfants, membres d'une famille, etc."

En tant que tels, les sous-sols et combles ne sont pas interdits à l'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Ce qui est interdit, c'est quand ils sont "dépourvues d'ouverture à l'extérieur", et c'est cette caractéristique qui est essentielle dans ce décret.

Car si tous les sous-sols et combles étaient interdits à l'habitation, pourquoi les aménagerait-on?

C'est bien de connaître l'orthographe, mais il faut aussi bien connaître la grammaire, en l'occurrence l'apposition.

Il faut donc réfuter cette mauvaise interprétation du décret, qui peut être lourde de conséquences.

Par **Lag0**, le **06/11/2014** à **10:51**

Bonjour trinhhy,

C'est votre interprétation qui est erronée, ou plutôt vous appréciez mal la ponctuation.

"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."

Il est bien question ici des :

- caves en général (une cave n'est pas une pièce d'habitation)
- combles en général (des combles ne sont pas une pièce habitable)
- pièces dépourvues d'ouvertures

Vous mélangez ensuite plusieurs notions, vous interprétez cave par sous-sol et combles par combles aménagés.

Or le texte est bien à prendre à la lettre. Une cave est une cave, pas un sous-sol qu'on a aménagé en pièce à vivre, pareil pour les combles, le texte parle de combles bruts, pas une fois aménagés (des combles aménagés ne sont plus des combles, mais une pièce d'habitation).

L'interprétation de mimi493 était tout à fait la bonne.

Par **trinhhy**, le 11/11/2014 à 18:46

Bonjour Lag0,

Je ne suis pas du tout d'accord avec vous.

Le texte est bien pris à la lettre, et même à la virgule près! Je n'ai jamais interprété caves par sous-sols et combles par combles aménagées.

Si vous relisez bien les lettres bien documentées de Garcia (12/3/2011 et 14/3/2011), vous voyez bien que l'élément matériel est bien le fait que ces pièces sont "dépourvues d'ouverture sur l'extérieur", et non pas qu'elles soient des sous-sols ou des combles.

Pour les caves, soit, puisque par définition elles sont dépourvues d'ouverture sur l'extérieur.

Mais pour les sous-sols et les combles, non!

S'ils ont des ouvertures suffisantes sur l'extérieur, quel est le problème?

Un peu de bon sens, voyons! Croyez-vous qu'il n'y a en France aucun sous-sol, aucune comble qui ne soit habitable, et que tous ceux qui les habitent sont sous le coup de la loi?

Pourquoi aménagerait-on les sous-sols et les combles alors? Pour s'en servir comme cave ou débarras ou grenier? C'est absurde.

Par **Lag0**, le 12/11/2014 à 08:16

Bonjour,

Vous parlez encore d'aménagement de sous-sols et de combles, or, comme déjà dit, si vous aménagez sous-sol ou combles, vous créez bien des pièces habitables qui donc peuvent être habitées (si elles respectent par ailleurs les obligations de volumes, d'ouvertures et d'éclairage).

L'interdiction qui est faite est bien de louer ou prêter une cave ou des combles non aménagés comme pièce d'habitation.

Par **trinhhy**, le 13/11/2014 à 18:08

On est donc bien d'accord: un sous-sol ou comble avec ouverture (+ volumes, éclairage)suffisants est donc habitable, et n'est pas interdit au prêt ou à la location?

Merci, Lag0, vous avez donc confirmé que mimi493 avait tort en disant "Donc les caves et sous-sols, avec ou sans ouvertures, sont impropres à l'habitation."(je répète que je ne parle pas de caves, qui par définition n'ont pas d'ouverture, mais de sous-sols et de combles.)

Voilà le problème éclairci et le débat clos. Merci.

Par **brood69**, le 17/10/2017 à 16:46

Je relance ce sujet car envisage d'aménager mon sous sol pour le louer...

Vu sur le site a priori officiel du Service Public (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F24611>) :

Peut-on transformer un sous-sol en pièce habitable et le mettre en location ?

Non. Le sous-sol (cave, garage...) étant caractérisé par son degré d'enfouissement dans le sol, il est par nature impropre à l'habitation.

Un aménagement ne peut pas en transformer la nature. Le bailleur ne peut donc pas le mettre en location.

Le fait que le sous-sol soit bien aménagé et qu'il soit pourvu d'ouvertures sur l'extérieur ne fait pas obstacle à cette interdiction.

En cas de non-respect de cette interdiction, le préfet peut mettre en demeure le bailleur de faire évacuer l'occupant et de procéder à son relogement.

Par **morobar**, le **17/10/2017** à **18:52**

Bonjour,

Pourquoi relancer cette discussion, au demeurant "discutable" car aucun texte n'interdit la location d'un sous-sol bien aménagé sauf la réponse d'un ministre.

Je connais nombre de maison bâties sur sous-sol non enterré, sachant qu'on distingue cette partie par un enduit différent et des ouvertures elles aussi différentes.