ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

location

Question écrite n° 14247

Texte de la question

M. Claude Goasguen attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les problèmes liés à l'occupation des chambres situées au dernier étage de certains immeubles anciens. Suite à la loi SRU du 10 décembre 2000, ces chambres, dont la surface est bien souvent inférieure aux 9 mètres carrés définis par la loi, et qui sont généralement dépourvues de sanitaires, ne peuvent être légalement habitées. Alors qu'elles devraient ainsi rester de simples annexes dédiées au rangement, et liées aux appartements de la copropriété, ces chambres dites « de service » font de plus en plus l'objet de tractations douteuses qui pénalisent gravement les résidents officiels des immeubles concernés. Ainsi assiste-t-on, notamment dans les grandes agglomérations et plus précisément à Paris, à des occupations illégales de ces chambres (vendues en lot unique malgré l'interdiction fréquente du règlement de copropriété), le plus souvent par des personnes étrangères en situation irrégulière, ou par des individus dont les activités sont parfois suspectes. Outre des problèmes juridiques se posent des problèmes de sécurité et de tranquillité. La précarité des résidents illégaux, associée à l'état des chambres, crée des risques d'incendie, d'inondation et de salubrité pour le voisinage. L'illégalité des occupations rend de plus difficile le règlement de litiges plus ou moins importants, qu'ils soient de nature matérielle ou humaine. Il aimerait connaître ses intentions pour remédier à cet état de fait préjudiciable à la qualité de vie de nombreux résidents, et qui maintient une situation de précarité intolérable pour les résidents illégaux.

Texte de la réponse

La légalité de l'occupation des chambres situées au dernier étage de certains immeubles doit être appréciée au regard des caractéristiques de décence des locaux d'habitation et des règles régissant la copropriété. L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs oblige le bailleur « à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des personnes et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Les caractéristiques du logement décent sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 dont l'article 3 fixe les éléments d'équipement et de confort que doit comporter le logement. En ce qui concerne un logement d'une seule pièce, l'installation sanitaire « peut être limitée à un W.-C. extérieur au logement, à condition que ce W.-C. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ». En ce qui concerne la superficie de ces locaux, l'article 4 du décret précité prévoit que le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. Les actions sanctionnant la violation d'une clause licite d'un règlement de copropriété se rapportant à la destination d'un immeuble sont exercées collectivement par le syndicat, par l'entremise du syndic, en application de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles. Un copropriétaire peut aussi exercer directement et individuellement une action en responsabilité contractuelle contre un autre copropriétaire.

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/12/questions/QANR5L12QE14247

Données clés

Auteur : M. Claude Goasguen
Circonscription : Paris (14e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14247
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : équipement, transports et logement
Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 17 mars 2003, page 1949
Réponse publiée le : 27 octobre 2003, page 8212