

Droit & ville

Urbanisme. Construction. Aménagement du territoire. Environnement

- **Journée d'étude**

LES SURFACES DE L'IMMEUBLE BÂTI

Toulouse, le 29 novembre 2012

« Étude critique des nouvelles définitions des surfaces en droit de l'urbanisme » *par Grégory Kaffleche*

« Surfaces et urbanisme » *par Franck Bourdon*

« Présentation du Code de Mesurage des Surfaces (CMS) » *par Gérard Roulleau*

« La vente du lot de copropriété : l'application de la loi Carrez » *par Daniel Tomasin*

« Les difficultés d'application de la loi Carrez » *par Patrice Lebatteux*

« Surfaces et vente immobilière » *par Moussa Thiolye*

« Surface et vente d'immeuble » *par Stéphane Lelièvre*

« Rapport de synthèse » *par Philippe Malinvaud*

- **Colloque**

LES CONTOURS DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU NOTAIRE

Toulouse, le 31 janvier 2013

« Introduction » *par Marc Nicod*

« La raison d'être de la responsabilité civile du notaire, régime de sévérité ou de sécurité ? » *par Séverin Jean*

« La reconnaissance de conseil donné » *par Mathias Latina*

« La VEFA, une bombe à retardement ? » *par Moussa Thiolye*

« Pas de QPC pour la RCP » *par Gilles Rouzet*

- **Les rencontres USH Midi-Pyrénées/IEJUC**

LA LOI SRU MODIFIÉE, QUELS IMPACTS ?

Toulouse, le 12 avril 2013

« Construction : la relance par le logement social » *par Matthieu Pourmarède*

« Loi SRU modifiée : Quels enjeux des organismes HLM ? » *par Sabine Veniel-Le Navennec*

« La mobilisation du foncier public en faveur du logement » *par Béatrice Kan-Balivet*

« Les obligations de construction de logements sociaux et les sanctions » *par Laure Clément-Wilz*

- **Doctrine**

« Quelles solidarités pour le logement ? » *par Martine Barre-Pépin*

Surface et vente d'immeuble

Stéphane LELIÈVRE

Notaire

Membre de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété

L'approche pratique de certains problèmes que nous pouvons rencontrer dans notre quotidien nous permettra d'aborder la vente d'immeuble sous l'aspect du devoir de conseil du notaire.

J'orienterai mes explications dans deux directions.

La première direction : surface et vérification de la consistance du bien

Tout d'abord lorsque le bien est soumis au statut de la copropriété : la vérification du plan annexé au règlement de copropriété, des annexions de parties communes et des droits accessoires aux parties communes. Comment régulariser ces annexions de surface ?

Lorsque le bien n'est pas soumis au statut de la copropriété, nous verrons l'utilité pratique de la vérification du plan cadastral, la vérification des surfaces créées par le vendeur.

De même, nous étudierons les conséquences, en cas de création irrégulière de surfaces de plancher.

La seconde direction : surface et décence du logement

L'incohérence des réglementations en matière de logement décent sera mise en exergue avant d'aborder l'expérience de la Ville de Maisons-Laffitte (Yvelines) qui a mis en place la première maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS « insalubrité »).

I. SURFACE ET VÉRIFICATION DE LA CONSISTANCE DU BIEN

Bien soumis au statut de la copropriété

Le premier réflexe du notaire, chargé de rédiger un acte de vente, doit porter sur l'étude du titre de propriété mais également du règlement de copropriété, et cela pour connaître exactement la consistance du lot vendu (notamment la nature du lot au regard par exemple de la destination des parties privatives, ce qui permet de se rendre compte des transformations qui ont pu être opérées (ex., une cave en logement.)

La seule analyse de la configuration physique du bien vendu, telle qu'elle peut résulter de la lecture d'un avant-contrat, n'est pas toujours en adéquation avec sa configuration juridique.

La consultation du plan annexé au règlement de copropriété-état descriptif de division, est indispensable pour plusieurs raisons.

Une première raison, de bon sens, car il apparaît normal de connaître la consistance de ce que l'on achète.

Une deuxième raison, juridique, car le plan va nous permettre de vérifier les éventuelles annexions de parties communes générales ou spéciales. Ces annexions de surfaces indivises peuvent être volontaires ou involontaires.

Ainsi, à titre d'exemple :

- une partie de couloir, partie commune générale ou spéciale, qui a été intégrée dans la réunion physique de chambres ;
- une porte qui a été mise sur une même partie de couloir car le copropriétaire se retrouve propriétaire des lots qui desservent ce couloir ;
- un jardin, une cour en jouissance exclusive qui s'avère être plus importante physiquement que sur le plan du lot annexé au règlement de copropriété ;
- un placard qui était ouvert sur les parties communes et qui se retrouve ouvert vers l'appartement et fermé du côté des parties communes ;
- le WC, partie commune générale, qui, au fil des années, est devenu un placard « privatisé » dans les faits, puis a été intégré complètement à l'appartement limitrophe ;
- le comble, partie commune générale, qui n'avait pas, à l'origine, d'accès vers le lot privatif situé à l'étage inférieur et qui figure, plusieurs années plus tard, dans la désignation physique du lot.

Ce sont des annexions de parties, qui par définition, n'appartiennent pas au copropriétaire-vendeur mais qui sont constitutives de parties

indivises entre tous les copropriétaires ou entre certains d'entre eux.

En dehors des annexions de parties communes générales ou spéciales, il est également courant de constater des annexions de droits accessoires aux parties communes générales. Le droit de construire constitue notamment l'un de ces droits accessoires aux parties communes générales, pour autant qu'il n'ait pas été privatisé.

Dans cette hypothèse où le droit de construire constitue un droit accessoire aux parties communes, il est question d'annexion d'une surface de plancher générée par le sol d'assiette de la copropriété ; or, ce sol d'assiette étant une partie commune générale, la constructibilité générée par ce sol constitue un droit accessoire à cette partie commune. Elle appartient donc à tous les copropriétaires. La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler dans un arrêt du 10 janvier 2001¹ que la constructibilité résiduelle, attachée à ce sol, appartenait également à l'ensemble des copropriétaires.

Les copropriétaires ne peuvent donc pas utiliser cette constructibilité résiduelle sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Prenons quelques exemples d'annexion du droit de construire par un copropriétaire.

L'aménagement de combles

Un copropriétaire aménage le comble de sa maison soumise au statut de la copropriété ou de son logement constitué d'un étage inférieur et d'un comble non aménageable. Il arrive également, relativement fréquemment, dans des programmes neufs, que le promoteur procède à la création de lots de copropriété intégrant un appartement et un comble non aménageable.

La circulaire du 3 février 2012 « relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions » nous précise la définition d'un comble non aménageable :

- impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité,
- encombrement de la charpente,
- surface inférieure à 1,80 m.

1. Civ. 3^{ème}, 10 janv. 2001 AJDI 2001, 438, obs. Giverdon.

Le fait de passer d'un « comble non aménageable » à un « comble aménageable » par exemple, en renforçant le plancher, va générer une création de surface de plancher, c'est-à-dire de la constructibilité qui appartient à l'ensemble des copropriétaires.

Le copropriétaire qui fera ces travaux devra se faire autoriser à utiliser cette surface de plancher, outre l'autorisation pour déposer un permis de construire ou une déclaration préalable.

L'aménagement d'une mezzanine d'une hauteur supérieure à 1,80 m : le raisonnement sera exactement le même.

La création d'une véranda (en dur) sur une zone de jouissance exclusive

Prenons l'hypothèse du propriétaire d'un appartement situé en rez-de-chaussée d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, avec une zone de jardin en jouissance exclusive.

Il souhaite agrandir son salon et créer une véranda de 15 m².

La jurisprudence de la Cour de cassation est constante : le copropriétaire qui bénéficie d'une zone de jouissance exclusive de jardin n'est pas titulaire du droit de construire.

Il peut jouir de cet espace conformément à sa destination mais le droit de construire ne lui appartient pas.

D'autres exemples d'utilisation du droit de construire pourraient être donnés : la surélévation, l'extension d'une maison en copropriété, la transformation d'un garage en habitation...

Dans la pratique, deux hypothèses peuvent se rencontrer.

Soit le copropriétaire se rendra chez son notaire avant la réalisation de son projet, et il sera alors possible de le conseiller utilement sur la marche à suivre.

Soit, très souvent, son projet aura déjà été réalisé et ces annexions seront révélées le jour de la signature de la promesse de vente.

Le plan de la copropriété demeure un élément important et le conseil devra poser à son client les questions utiles pour s'apercevoir de telles annexions.

Que faire lorsqu'il y a eu annexion de parties communes ?

Dans toutes ces hypothèses il conviendra de saisir un géomètre expert qui devra procéder à la création d'un lot correspondant à cette partie commune ou à ce droit de construire.

L'assemblée générale des copropriétaires devra notamment, à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- (1) approuver la création de ce lot ;
- (2) approuver la cession de ce lot au copropriétaire concerné moyennant un prix correspondant à sa valeur vénale ;
- (3) autoriser le dépôt d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire/ déclaration préalable) ;
- (4) autoriser les éventuels travaux affectant les parties communes.

Ces décisions visées sous le 1 et 2 devront être prises à l'unanimité des copropriétaires s'il s'avérait que cette partie commune soit indispensable à la destination de l'immeuble.

Il est parfois difficile de faire admettre à un client qu'il est propriétaire de son lot, mais que, du fait des travaux réalisés à l'intérieur de son lot (ex., aménagement des combles, création d'une mezzanine...) il va devoir acquérir du syndicat des copropriétaires un lot correspondant au droit de construire utilisé.

L'acquéreur pourrait vouloir acquérir en l'état et nous questionner sur les conséquences d'une telle annexion de parties communes et/ou droit accessoire à ces parties communes. Il convient alors de prévenir les parties sur les conséquences d'une telle vente et d'un tel achat.

Première conséquence : la partie commune ne pourra pas être prise en compte dans la surface loi Carrez car il ne s'agit pas de la superficie d'une partie privative.

Deuxième conséquence : la copropriété pourra demander la restitution de la partie commune générale c'est-à-dire du couloir, du WC, et le délai de prescription est alors de trente ans.

Certes, le copropriétaire pourrait invoquer le bénéfice de la prescription trentenaire, modalité légale d'acquisition de la propriété, mais sa mise en œuvre nécessitera quoiqu'il en soit l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour la création du lot et la répartition des charges afférentes à ce lot.

On se retrouvera face à un même problème lorsqu'un propriétaire aura réalisé ou fait réaliser dans une maison individuelle, des travaux qui vont avoir une incidence sur la surface de celle-ci.

Au même titre que le plan de la copropriété, le plan cadastral est également important et nous apporte des éléments utiles à notre réflexion.

Il appartient au notaire de vérifier l'origine de propriété, de vérifier que notre vendeur est bien propriétaire de la surface cadastrale, le cadastre ne constituant pas un élément de preuve de la propriété.

Cette vérification doit être faite en consultant les anciens titres de propriété qui vont parfois faire état de la contenance « d'après titres ». Le plan cadastral peut nous donner également d'autres éléments d'information intéressants :

- sur la situation de la maison (erreurs cadastrales parfois) ;
- sur la consistance du terrain, le client devant vérifier que, ce qu'il a visité au niveau de la configuration du terrain correspond bien à la configuration cadastrale ;
- sur ses accès : donne-t-il sur une voie publique, sur une voie privée, quel est le statut juridique de cette voie ?

Dans l'hypothèse de vente d'une maison individuelle, il n'est plus question de loi Carrez, sauf si celle-ci est en copropriété, mais il est question de travaux d'agrandissement, de surélévation, de transformation d'une pièce non habitable (par ex., un garage) en habitation. En résumé, il est question de création de surface de plancher. Le devoir de conseil du notaire est très important dans ce cadre.

Il est indispensable de se référer systématiquement à l'ancienne désignation d'un bien pour savoir si, depuis l'acquisition par notre vendeur, il a réalisé des travaux nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Il arrive que des vendeurs ne souhaitent pas révéler les transformations pour des questions fiscales de majorations éventuelles d'impôts locaux.

Il convient de leur rappeler le devoir d'information du vendeur vis-à-vis de l'acquéreur, le respect de ce devoir d'information exigeant une totale transparence sur les travaux qui ont pu être réalisés par eux avec ou sans autorisation d'urbanisme.

Soit la situation est parfaitement claire et nous sommes en possession des autorisations d'urbanisme ainsi que du certificat de conformité ou de l'attestation de non contestation de la conformité.

Soit le vendeur n'a sollicité l'obtention d'aucune autorisation d'urbanisme pour réaliser ses travaux, auquel cas il s'agira d'informer l'acquéreur sur les conséquences de cette construction irrégulière, et notamment au regard des sanctions.

Les sanctions pénales

Le fait de réaliser des travaux sans avoir sollicité une autorisation d'urbanisme, pour autant qu'elle soit nécessaire, constitue un délit

qui se prescrit par trois ans à compter de l'achèvement de ces travaux. Cette infraction est punie d'une amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € par mètre carré de surface construite.

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Les sanctions civiles

L'action d'un tiers qui va subir un préjudice personnel et direct en raison de la construction irrégulière et qui va apporter la preuve de la violation d'une servitude d'urbanisme (fondement 1382 CC).

En cas de construction sans permis ou en méconnaissance d'une autorisation d'urbanisme, l'action en responsabilité civile pourra être introduite pendant un délai de cinq ans à compter de l'achèvement.

L'action civile de la commune

Conformément à l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

L'action civile du préfet

Conformément à l'article L. 600-6 du Code de l'urbanisme, lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déferé préfectoral, a annulé, par une décision devenue définitive, un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'Etat dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction.

Cette action peut être engagée dans les deux ans de la décision de la juridiction administrative devenue définitive.

Les sanctions fiscales

L'administration ne tient pas compte du caractère régulier ou non d'une construction. Elle peut demander le paiement des taxes et redevances majorées des pénalités.

Sauf exceptions, le délai de prescription est de six ans.

Les sanctions administratives

Conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme, les bâtiments, locaux... ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été dûment autorisée.

Il résulte de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La régularité de l'édification constitue une condition primordiale.

De même, le dépôt d'une nouvelle autorisation d'urbanisme sur la partie irrégulière du bâtiment pourra être refusé si la situation irrégulière n'est pas préalablement régularisée.

II. SURFACE ET DÉCENCE DU LOGEMENT

Dans cette deuxième partie, je souhaitais aborder le devoir de conseil du notaire afférent aux surfaces que doivent avoir certains logements, surfaces qui sont différentes selon les réglementations.

Le conseil est d'autant plus important lorsque l'acquéreur souhaite procéder à la location du logement acquis ou éventuellement à sa mise à disposition à titre gratuit.

L'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation édicte un certain nombre d'interdictions de diviser un immeuble bâti et également des sanctions pénales attachées aux actes consécutifs à cette division.

Ainsi, il est interdit de diviser des immeubles frappés d'interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou d'insalubrité, ou qui comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée.

Est également interdite toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau

potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même Code.

Au regard du thème de ce colloque, ce qui nous intéresse ici c'est l'interdiction de diviser des immeubles en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³.

Dans le texte il est dit « *Toute division d'immeubles* » ce qui implique que sont visées les divisions en copropriété et en volumes.

Quant aux critères, ils sont cumulatifs : 14 m² et 33 m³.

Ce n'est pas parce que le nombre de mètres carrés est supérieur à 14 m² que le volume en m³ peut être inférieur à 33 m³. Imaginons une pièce de 14 m² d'une hauteur sous plafond de 2,20 m, soit 30,80 m³ : sa division sera interdite.

On peut s'interroger et s'étonner sur les seuils retenus concernant les mètres carrés et le volume qui sont différents de ceux retenus au titre de la réglementation sur les logements décentés résultant du décret du 20 janvier 2002. Ce décret impose :

- soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres (donc un cubage de 19,80 m³),
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

On s'aperçoit donc que, non seulement ces seuils ne sont pas les mêmes, mais ils ne sont pas, contrairement aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, cumulatifs.

Ce qui signifie que les contraintes de superficie et de volume sont plus lourdes pour le propriétaire qui vient de diviser (en propriété ou en jouissance) que pour celui qui a divisé avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000.

Rappelons également que la loi « Boutin » du 25 mars 2009 a étendu l'interdiction de diviser aux divisions en jouissance. Cette interdiction s'applique désormais, non seulement au propriétaire qui va mettre en copropriété son immeuble, mais également à celui qui souhaite le louer ou le mettre à disposition par appartements.

La différence de traitement selon la surface et l'époque à laquelle on divise est difficile à comprendre :

- une chambre de 9 m² répondant aux critères du logement décent,
- constituant un lot d'une copropriété de 1985, louée ou mise à disposition en 2004 (donc avant la loi Boutin de 2009) pourra continuer à être louée après.

Cette même chambre de 9 m² (répondant pourtant aux critères du logement décent), louée en 2005 ne pourra pas être érigée en lot de copropriété dans le cadre d'une division en copropriété postérieure à la loi Boutin car ne faisant pas 14 m².

En outre, les divisions interdites doivent avoir pour but de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation, cette notion étant beaucoup plus large que celle de location car elle intègre toutes conventions d'occupation précaire ou de prêt à usage.

L'objectif de cette législation est clair : mettre fin aux pratiques des « marchands de sommeil ».

L'un des vœux du congrès des notaires de France en octobre 2007 était l'harmonisation des seuils fixés par l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation sur ceux du logement décent résultant du décret du 20 janvier 2002.

L'interdiction de diviser ne s'applique pas :

- à la division des lots globaux (par exemple, appartement et cave) car cette division ne fait que satisfaire aux prescriptions du décret du 14 octobre 1955 sur la publicité foncière ;

- à la création de lots inférieurs au seuil de 14 m²/33 m³ si ces lots sont rattachés de manière indissociable à un autre lot.

En revanche, l'article L.111-6-1 du Code de la construction est applicable à la subdivision d'un lot en plusieurs fractions.

Quelles sanctions pour ceux qui mettent en vente, en location ou mettent à la disposition d'autrui des locaux d'une telle surface ?

Tout d'abord les sanctions civiles : la loi continue à ignorer les sanctions civiles alors même que tous les auteurs s'accordent à considérer que tout acte de division interdit par le texte doit être sanctionné d'une nullité absolue car l'article L 111-6-1 touche à la santé publique et à la sécurité des occupants donc à un ordre public de direction.

La nullité s'étendrait aux actes de donation, donation-partage, vente, location.

Ensuite les sanctions pénales, et là, la loi n'est pas muette : 75 000 € et deux ans de prison pour les personnes qui mettent en vente, en location, ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies à l'article L. 111-6-1.

Deux autres réglementations peuvent également être abordées en matière de surface de logements.

L'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation
 Pour les constructions neuves, un logement doit revêtir les caractéristiques suivantes :

- pour les quatre premiers habitants : 14 m² et 33 m³ par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction ;
- par habitant supplémentaire : 10 m² et 23 m³.

Pour l'appréciation de ces surfaces : « ...*La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévues ».

Les dispositions du règlement sanitaire départemental

C'est un document-type qui fixe notamment des règles en matière d'hygiène et de salubrité pour les logements d'habitation, le maire étant chargé de faire appliquer ce règlement.

L'article 1 du Code de la santé publique prévoit, que ce sont des décrets pris en Conseil d'Etat, qui fixent les règles générales d'hygiène et de santé notamment en matière de salubrité des logements.

Les règlements sanitaires départementaux restent applicables en l'absence de décrets en Conseil d'Etat.

Ils prévoient notamment des règles concernant les « *locaux d'habitation et assimilés* » et plus particulièrement en matière : d'entretien et d'utilisation des locaux, d'assainissement, d'utilisation des caves, de ventilation, d'ouvertures qui doivent exister dans les logements, d'éclairage naturel, de surface des pièces, de hauteur sous plafond, d'installations électriques, de gaz, etc.

En général, concernant les surfaces des pièces d'un logement :

- l'une au moins des pièces principales du logement doit avoir une surface de 9 m², les autres pièces ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m² ;
- si le logement comporte une seule pièce ou chambre isolée, sa surface doit être de 9 m².

Concernant la hauteur sous plafond, elle ne doit pas être inférieure à 2,20 m.

Des prescriptions plus contraignantes peuvent toutefois être prévues. Et c'est là où les incohérences recommencent.

Une pièce de 12 m² a une hauteur sous plafond de 2,10 m, donc un cubage de 25,20 m³.

Cette pièce est décente au regard du décret sur le logement décent mais elle est impropre à l'habitation au regard du règlement sanitaire départemental !

Autant de difficultés d'appréciation pour un praticien et encore des sources de responsabilité...

L'expérience de Maisons-Laffitte (Yvelines) est intéressante si j'élargis mes propos sur la lutte contre l'habitat indigne.

Le 4 mai 2009, la préfecture des Yvelines, la commune de Maisons-Laffitte et le PACT Yvelines ont lancé l'opération MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) insalubrité concernant quatre-vingts logements potentiellement insalubres à Maisons-Laffitte.

Certains biens ont été identifiés dans le ressort de la commune, potentiellement insalubres ou qui relevaient de la loi MOLLE du 25 mars 2009 comme étant des locaux indignes, impropres par nature à un usage d'habitation (combles, buanderie, sous-sols semi enterrés). Des agents du service environnement de l'agence régionale de santé (ARS) en binôme avec des représentants du service hygiène-environnement de la Ville ont visité cent quatre logements dont cinq parties communes, habités par quatre-vingt-quatre ménages dans cinq résidences.

Soixante-huit arrêtés préfectoraux d'insalubrité ont été pris dont certains étaient remédiables (problème d'humidité, d'infiltration d'eau, de condensation, de ventilation dans les pièces d'eau, absence de grilles de ventilation aux fenêtres...).

Les principaux problèmes soulevés étaient les suivants :

- surface habitable inférieure à 9 m² pour une hauteur sous plafond inférieure à 2,30 m ;
- surface d'ouvrant (velux ou lucarne) inférieure à 10 % de la surface de la pièce ;
- éclairage naturel insuffisant ;
- absence d'aération des pièces : ni ouvrants ni système de ventilation en état de fonctionnement.

Le devoir de conseil du notaire porte donc également sur la sensibilisation des parties aux éventuelles causes d'insalubrité d'un logement.

En droit, le « risque zéro » n'existe pas... mais il convient de se rapprocher au maximum de cet idéal juridique en prenant soin de poser aux clients les questions pertinentes qui permettront au vendeur de satisfaire à son devoir d'information et à l'acquéreur d'être parfaitement informé sur une situation éventuellement irrégulière.