



abus de confiance lors de l'achat d'une maison de village

Par **cappetti**, le **18/07/2009** à **06:20**

Bonjour, rnrnmes enfants ont achetés un bien immobilier au décès de leur père. Ils ont fait un prêt en plus de l'argent liquide. Lors de l'achat de cette maison de village sur pertuis dans le 84, 2 appartements étaient loués : 1 t2 et un studio et dans le dossier de vente figure bien la mention de la mairie que les 2 appartements avaient le droit d'être loués. Hors maintenant la mairie refuse la location du studio pour normes non conformes. Mes enfants sont étudiants, moi je suis veuve et notre notaire nous a dit il faut casser la vente allez voir un avocat. mais nous n'avons pas beaucoup d'argent et ils sont très gênés financièrement car la location du t2 ne couvre pas la mensualité en totalité. Que doivent-ils faire ? merci rnrnMme cappetti
0633379396

Par **Berni F**, le **18/07/2009** à **09:44**

Bonjour, rnrnpour quelle raison la mairie estime que le bien n'est pas aux normes ?

Par **cappetti**, le **18/07/2009** à **10:56**

pour la hauteur de plafond. alors que nous avons un document de la mairie qu'il était habitable et habité quand nous l'avons acheté.

Par **Berni F**, le **18/07/2009** à **13:26**

Voici ce que j'ai pu trouver :
Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
<http://snipurl.com/nh5bc> [www_legifrance_gouv_fr]
L'article 4 :
"Le logement dispose 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." (...) je comprends que si la hauteur n'atteint pas 2.20 m mais que le volume atteint 20 m³, on est bon.
autre lien plus complet

http://www.adai13.asso.fr/fiches/log/log_logement_decent.htm
si le seul problème du logement est la hauteur de plafond, il ne s'agit que d'un problème de "décence" du logement.
L'article 4 :
"Les actions au titre de la décence sont engagées par des locataires et relèvent des juridictions civiles : l'administration est incompétente en matière d'indécence. Il s'agit en quelque sorte d'une autre stratégie pour tenter de remédier à la situation, et où la santé est moins mise en jeu, à priori."
j'en conclus que la mairie n'est en aucun cas concernée par un problème de ce genre, et n'a par conséquent pas à refuser (pour cette raison du moins) la location de ces logements.
ailleurs, la location est un contrat entre un locataire et un propriétaire ou la mairie n'intervient pas (en règle générale), ce qui m'amène à une question : de quelle façon la mairie "refuse" la location du studio ?

Par **Berni F**, le **18/07/2009** à **13:39**

Petite précision sur le volume habitable :
Article R*111-2 du Code de la construction et de l'habitation
La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.
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 prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.*
<http://snipurl.com/nh5xu> [www_legifrance_gouv_fr]
bref, je comprends que si la pièce principale a plus de 11.2 m² avec une hauteur de plafond supérieure à 1.8 m, le logement peut être considéré comme "décent" dans la mesure où la hauteur de plafond ne poserait pas de problème.