



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Logement social

# Logement social

# Bail

## #LOGEMENT SOCIAL

### ● Quand la commission d'attribution discrimine, le bailleur comparait

*La commission chargée d'attribuer les logements sociaux au sein d'une société HLM en constitue un organe susceptible d'engager sa responsabilité pénale du chef de discrimination.*

Une personne présentée par son employeur s'était vu refuser l'attribution d'un logement social en raison du nombre important de locataires d'origine africaine ou antillaise déjà installés dans l'immeuble.

Aussi le bailleur HLM avait-il été renvoyé devant le tribunal correctionnel des chefs de discrimination et de recueil illicite de données à caractère personnel. Condamnée en appel à une amende d'un montant de 25 000 €, la société prévenue soutenait dans son pourvoi que le délit de discrimination ne pouvait lui être imputé, le refus d'attribution ayant été décidé par une commission ad hoc et autonome, composée de membres désignés par cet organisme et du maire qui y disposait d'une voix prépondérante (CCH, art. L. 441-1 et suiv.).

Or, la responsabilité d'une personne morale ne peut être engagée qu'à la condition que l'infraction ait été commise, pour son compte, par l'un de ses organes ou représentants (C. pén., art. 121-2). La commission d'attribution des logements locatifs sociaux pouvait-elle donc être qualifiée d'« organe » de la société HLM ? Assurément, selon la Cour de cassation. En effet, l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation ne remet pas en cause la compétence des bailleurs sociaux dans l'attribution des logements. Quant à la commission d'attribution créée dans chaque organisme en vertu de l'article L. 441-2 du même code, elle en est un organe, même si des personnalités extérieures sont amenées à siéger en son sein. D'une part, « les six membres désignés de la commission sont des administrateurs ou des membres du conseil de surveillance de la société d'habitations à loyer modéré, choisis par le conseil d'administration ou de surveillance de ladite société ». D'autre part, « le maire, membre de droit de la commission, n'a voix prépondérante qu'en cas de partage des voix ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Crim. 11 juill. 2017, FS-P+B, 16-82.426

## #LOGEMENT SOCIAL

### ● DALO : indemnisation du bénéficiaire non relogé

*En matière de droit au logement opposable (DALO), si la carence fautive de l'État à reloger une personne déclarée prioritaire a contraint celle-ci à supporter un loyer manifestement disproportionné au regard de ses ressources, cette circonstance doit être prise en compte pour évaluer le préjudice résultant des troubles dans les conditions d'existence.*

M. A... a été reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence par une décision du 25 janvier 2013 de la commission de médiation de Paris. Par un jugement du 8 octobre de la même année, le tribunal administratif de Paris a enjoint au préfet d'Île-de-France d'assurer le relogement du demandeur. Ce jugement n'ayant pas été exécuté, M. A... a demandé réparation à l'État du préjudice subi du fait de son absence de relogement. Jugeant que cette carence ne causait à l'intéressé aucun préjudice réel, direct et certain, le tribunal administratif de Paris a rejeté cette demande.

↳ Le Conseil d'État annule ce jugement ; il estime que « la circonstance que l'absence de relogement a contraint le demandeur à supporter un loyer manifestement disproportionné au regard de ses ressources, si elle ne peut donner lieu à l'indemnisation d'un préjudice pécuniaire égal à la différence entre le montant du loyer qu'il a payé durant cette période et celui qu'il aurait acquitté si un logement social lui avait été attribué, doit, si elle est établie, être prise en compte pour évaluer le préjudice résultant des troubles dans les conditions d'existence ».

En l'espèce, précisément, la situation qui avait motivé la décision de la commission de médiation perdurait et le demandeur justifiait ainsi de troubles dans ses conditions d'existence lui ouvrant droit à réparation.

*Auteur : Editions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ CE 28 juill. 2017,  
req. n° 397513

## #BAIL

### ● Exercice du droit d'option et dénégation du statut des baux commerciaux

*Le bailleur qui a offert le paiement d'une indemnité d'éviction après avoir exercé son droit d'option peut dénier au locataire le droit au statut des baux commerciaux tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité.*

C'est ce qu'affirme la Cour de cassation dans un important arrêt rendu le 7 septembre dernier.

En l'espèce, deux ans après avoir délivré à son cocontractant un congé avec offre de renouvellement, le bailleur lui avait, dans le cadre du droit d'option qu'il tient de l'article L. 145-57 du code de commerce, signifié un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction. Quelques mois plus tard, il l'a toutefois assigné en expulsion à raison de son défaut d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (RCS) à la date du congé et à sa date d'effet.

Estimant l'action en dénégation du droit au statut des baux commerciaux prescrite, car intervenue plus de deux ans après la date d'effet du congé, les juges du fond le déboutent de sa demande. Mais c'était là violer les articles L. 145-1 et L. 145-60 du code de commerce, considère la haute juridiction qui casse l'arrêt d'appel : le bailleur ayant exercé son droit d'option peut rétracter son offre tant que la procédure en fixation de l'indemnité d'éviction est pendante.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 7 sept. 2017,  
FS-P+B+R+I, n° 16-15.012



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.