



Dans ce numéro

~~~~~ # Logement social

~~~~~ # Vente

~~~~~ # Bail

## #LOGEMENT SOCIAL

### ● DALO : mission de la commission de médiation

*La commission de médiation, saisie d'une demande d'accès au logement social prioritaire, doit procéder à une instruction globale de la situation de demandeur sans se limiter au motif invoqué par ce dernier.*

Handicapé à 80 %, M. A. occupait un logement social à Montpellier mais sollicitait, depuis 2002, un nouveau logement à Nice. En août 2012, il présenta devant la commission de médiation des Alpes-Maritimes une demande tendant à se voir reconnaître comme prioritaire et devant être relogé en urgence, au vu de son handicap et de l'ancienneté de sa demande d'attribution d'un logement social. La commission de médiation rejeta sa demande au motif qu'il était locataire d'un logement social adapté à ses besoins et que le seul fait d'avoir déposé une demande depuis 125 mois ne suffisait pas à conférer un caractère prioritaire à sa demande. Cette décision fut censurée par la cour administrative d'appel de Marseille qui estima que l'intéressé avait établi devant elle que le logement qu'il occupait ne présentait pas un caractère décent. Le ministre du logement se pourvut alors en cassation contre cet arrêt d'appel.

Le Conseil d'État saisit cette occasion pour rappeler qu'en vue d'instruire les demandes qui lui sont présentées, la commission de médiation « peut obtenir des professionnels de l'action sociale et médico-sociale, au besoin sur sa demande, les informations propres à l'éclairer sur la situation des demandeurs ». Elle doit également « procéder, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, à un examen global de la situation de ces derniers au regard des informations dont elle dispose, sans être limitée par le motif invoqué dans la demande, afin de vérifier s'ils se trouvent dans l'une des situations envisagées à l'article R. 441-14-1 de ce code pour être reconnus prioritaires et devant être relogés en urgence au titre du premier ou du deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 ».

Par conséquent, le demandeur, qui forme un recours pour excès de pouvoir contre la décision de refus de la commission de médiation « peut utilement faire valoir qu'à la date de cette décision, il remplissait les conditions pour être déclaré prioritaire sur le fondement d'un autre alinéa du II de l'article L. 441-2-3 que celui qu'il avait invoqué devant la commission de médiation ». Il peut également présenter pour la première fois devant le juge de l'excès de pouvoir « des éléments de fait ou des justificatifs qu'il n'avait pas soumis à la commission, sous réserve que ces éléments tendent à établir qu'à la date de la décision attaquée, il se trouvait dans l'une des situations lui permettant d'être reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence ». En l'espèce, la cour administrative d'appel pouvait donc fonder son arrêt sur un motif qui n'avait pas été soumis à ladite commission (à savoir le fait qu'à la date à laquelle celle-ci s'était prononcée, l'intéressé justifiait que son logement ne présentait pas un caractère décent).

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ CE 24 mai 2017,  
req. n° 396062

## #VENTE

### ● VEFA : appréciation de la conformité de l'ouvrage

*En matière de vente en l'état futur d'achèvement, la conformité de l'ouvrage aux prévisions contractuelles s'apprécie uniquement au regard des mentions contenues dans la notice descriptive des travaux annexée au contrat, à l'exclusion des autres documents, notamment de l'arrêté de permis de construire.*

Ayant fait l'acquisition d'un bien en l'état futur d'achèvement auprès d'un promoteur, un couple s'est vu livrer une maison dont les façades n'étaient pas de la couleur attendue. Invoquant l'obligation de délivrance



↳ conforme en vertu de laquelle le vendeur en l'état futur d'achèvement (VEFA) est tenu de livrer à l'accédant un bien correspondant aux caractéristiques mentionnées au contrat, les acquéreurs ont assigné le promoteur en indemnisation du coût de la mise en conformité des briques. Après avoir obtenu gain de cause devant les premiers juges, leur demande est toutefois rejetée en appel puis en cassation, au motif que la couleur de la façade revendiquée n'a jamais intégré le champ contractuel.

En effet, contrairement aux acquéreurs qui estimaient que tous les documents déposés chez le notaire auxquels l'acte de vente fait référence ont valeur contractuelle (et notamment le permis de construire, qui mentionnait une couleur de façade différente de celle mise en œuvre), la Cour de cassation a considéré que la notice descriptive annexée à l'acte de vente a seule valeur contractuelle. Or cette dernière se contentait d'indiquer que les murs seraient en brique, le reste devant être déterminé par l'architecte, ce dernier ayant fait le choix des briques litigieuses en raison de l'inadéquation des matériaux souhaités par les acquéreurs.

La Haute juridiction relève, par ailleurs, que les acquéreurs déclaraient avoir été informés par le vendeur des modifications qui avaient pu être apportées aux plans et notices descriptives depuis la signature du contrat préliminaire. Dans ces conditions, le changement de couleur n'est pas considéré comme contraire à l'acte de vente et aucune non-conformité ne peut être reprochée au vendeur.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 18 mai 2017,  
FS-P+B, n° 16-16.627

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #BAIL

### ● Conditions de la réévaluation du loyer

*Lors du renouvellement du bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué par rapport à des logements comparables, soumis au même régime locatif.*

Avant la loi Alur du 24 mars 2014, la réévaluation du loyer pouvait en effet être proposée par le bailleur lors du renouvellement du contrat à la condition de rapporter la preuve d'une sous-évaluation manifeste. Depuis la loi Alur, cette faculté est maintenue, mais uniquement hors zone tendue (L. 6 juill. 1989 mod., art. 17-2-II). En cas de désaccord entre les parties et après saisine d'une commission de conciliation, le juge peut fixer le montant du loyer par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage (L. n° 89-462 du 6 juill. 1989, anc. art. 17 c).

En l'espèce, le bailleur avait adressé une proposition de renouvellement du bail à son locataire à compter du 1er octobre 2013, avec un loyer réévalué. La cour d'appel fixa le loyer en le comparant à la valeur moyenne des loyers de cinq autres logements.

Au visa des anciens articles 17 c) et 19 de la loi du 6 juillet 1989, la Cour de cassation censura cette décision. En effet, si le fait que le loyer soit manifestement sous-évalué relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, les références produites par le bailleur doivent se rapporter à des logements situés dans le même groupe d'immeubles ou dans un groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique que celui sur lequel porte le bail litigieux (L. 6 juill. 1989, anc. art. 19). Il appartient ainsi aux juges du fond de vérifier que les logements sont soumis au même régime locatif.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 24 mai 2017,  
FS-P+B, n° 16-15.750

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



#### 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.