DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Bonnes pratiques des commissions de médiation

Juillet 2009

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat
www.logement.gouv.fr
www.développement-durable.gouv.fr

l'engagement des procédures permette la mise en œuvre des travaux dans les meilleurs délais pour permettre le maintien de la famille dans son logement.

Les désordres mineurs, ne faisant pas courir de risque pour la santé ou la sécurité des occupants, ne pourront, sauf cas particulier, fonder une décision favorable de la commission.

Lorsque la non-décence résulte de la seule absence d'équipements, il conviendra d'informer le propriétaire du caractère non-décent de son logement, notamment ne permettant donc pas au locataire de percevoir l'allocation logement, afin d'éviter la relocation du logement dans le même état.

- **2** Eviter aux commissions de médiation de statuer sur le relogement d'occupants de locaux sous arrêté d'interdiction définitive d'habiter alors qu'ils disposent déjà d'un droit à relogement en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-2. A cette fin, le **nouvel article L. 521-3-3** donne au préfet et au maire les **mêmes prérogatives** que celles que détient le préfet en application de l'article L. 441-2-3 relatif au DALO pour reloger, temporairement ou définitivement, les occupants de locaux frappés d'une mesure de police : pouvoir de désignation, voire d'attribution d'un logement, sachant que le coût de ce relogement est à la charge du propriétaire défaillant en application de l'article L. 521-3-2. L'article L. 441-2-3-4 nouveau précise que le traitement de ces cas relève du nouvel article L. 521-3-3 du CCH.

Dès lors, les commissions de médiation n'auront plus à statuer sur les cas d'occupants de locaux frappés d'une mesure de police.

- 3 Renforcer la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement des situations d'habitat indigne, ou non décent, ainsi repérées, aux fins d'être traitées. Le VII de l'article L. 441-2-3 impose le signalement des logements dont l'état impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou non décent, a fondé la décision de la commission de médiation, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, aux gestionnaires des FSL et au comité de pilotage du PDALPD aux fins d'être inscrits à l'observatoire nominatif des logements indignes.

L'ensemble des nouvelles dispositions vise à la fois à accélérer le relogement, temporaire ou définitif, des occupants vivant dans des locaux frappés d'une mesure de police et à éviter le passage devant la commission DALO, et à fonder le relogement au titre du DALO sur la réalité d'un état des locaux constaté par les services compétents, qui enclenchent nécessairement la mesure de police adéquate de façon à empêcher la constitution de filières de « mauvais logements ».

ANNEXE 4
Le contrôle des décisions des commissions de médiation par les juges administratifs de premier niveau

Nature et étendue du contrôle du juge

Sans exception, les tribunaux ont estimé que les recours dirigés contre des décisions de commissions de médiation étaient des recours en excès de pouvoir : le juge appréciera donc la légalité de la décision, mais ne peut lui-même se substituer à la commission pour reconnaître le caractère prioritaire et urgent d'une demande (ce qui serait le cas en plein contentieux).

En revanche, l'étendue du contrôle fait l'objet de profondes divergences entre les juridictions :

Plusieurs tribunaux administratifs (TA) appliquent un contrôle restreint, qui se caractérise donc par la recherche et la sanction de l'erreur manifeste d'appréciation, ou de l'erreur de fait : Versailles, Lille, Lyon, Nantes notamment.

Cette orientation n'est toutefois pas partagée par d'autres TA : ainsi le TA de Marseille, qui effectue des recherches auprès de la chambre des notaires, afin de déterminer le loyer moyen d'un quartier à Marseille, pour les comparer aux ressources de la requérante, et valider la décision de la commission de médiation qui estimait que cette personne avait les moyens de se loger décemment par elle-même. Le juge contrôle ici l'appréciation des faits soumis à la commission.

Une décision du TA de Grenoble semble faire apparaître une distinction quant à l'étendue du contrôle :

- Un contrôle de la qualification juridique des faits pour l'application de l'article R. 441-14-1 (contrôle normal).
- Un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation de la possibilité d'y déroger en cas de situation particulière* : en l'espèce la commission de médiation n'avait pas fait usage de cette possibilité.

Cette distinction est également adoptée par le tribunal de Paris**, qui exerce un contrôle normal sur les décisions des commissions de médiation en raison de l'absence de technicité particulière ce contentieux et des critères et conditions fixés par le CCH qui encadrent le pouvoir d'appréciation de la commission.

Cette question essentielle de l'étendue du contrôle exercé par le juge gagnera à être tranchée par le Conseil d'Etat : selon la réponse apportée, l'exigence de motivation, mais également d'instruction préalable n'est pas la même. L'application d'un contrôle normal risque de conduire à ce que le juge fasse une application un peu « primaire » des critères de l'article R. 441-14-1, ce qui n'est pas tout à fait l'esprit du texte, qui laisse à la commission de médiation un pouvoir sinon discrétionnaire, du moins très large, pour apprécier la situation du demandeur.

On peut également noter que plusieurs tribunaux, dont Paris, distinguent le caractère prioritaire et le caractère urgent de la demande.

La légalité de la décision s'apprécie à la date où elle est prise. Toutefois ce principe simple est susceptible de conséquences différentes comme le montre la mise en parallèle de deux décisions du même tribunal (Paris) :

- Cas n°1 : recours devant la commission de médiation motivé par une situation d'expulsion. Le jugement d'expulsion intervient après la décision de la commission de

---

* TA de Grenoble, n°0802795

** Pearl NGUYEN DUY, « Première applications de la loi DALO » in AJDA 2009 p.129

médiation, qui a rejeté le recours. Le TA confirme le rejet : cette circonstance (le jugement d'expulsion) est sans influence sur la légalité de la décision, puisqu'elle y est postérieure.

- Cas n°2 : recours amiable motivé par une situation d'insalubrité. Après la décision de rejet de la commission de médiation, un compte rendu d'enquête du SCHS conclut à l'insalubrité du logement. Bien que la commission n'ait pas pu avoir connaissance ce cet élément de preuve intervenu après sa décision, le TA prononce l'annulation de la décision : d'une part, l'état d'insalubrité existait au moment où la décision a été prise, même s'il n'était pas encore attesté par un rapport. D'autre part, la commission était informée des contacts pris entre le requérant et le SCHS, et aurait dû différer sa décision dans l'attente des conclusions.

Ces exemples montrent que selon le motif du recours, l'occurrence d'un événement postérieur à la décision ne va pas être appréciée de la même manière par le juge ; cette différence d'appréciation aboutissant même à des résultats diamétralement opposés.

Liste des membres du groupe de travail

Nicole BAHERS (préfecture de Seine-et-Marne) ;
Isabelle BLANC (DDE du Rhône) ;
François BRAY (DREIF) ;
Maryse CASSOU (DHUP) ;
Jean-Pierre DINTILHAC (président de la commission de médiation de Seine-et-Marne) ;
Claude DOUSSIET (président de la commission de médiation de Haute-Garonne) ;
Maxime DUPLAIN (DDE du Rhône) ;
Annie FACI (DHUP) ;
Catherine GUERRIVE (DRE PACA) ;
Yves GRY (président de la commission de médiation de Meurthe-et-Moselle) ;
Noémie HOUARD (Mission du préfet coordonnateur)
Jean-François MARTIN (président de la commission de médiation de l'Isère) ;
Nicole MAURY (ANIL) ;
Séverine MILLOT-EMBARECK (DDE de Meurthe-et-Moselle) ;
André POLLET (président de la commission de médiation du Rhône) ;
Christiane PORTELLI (préfecture de Seine-et-Marne) ;
Nolwenn SARIAN (DHUP) ;
Hélène SCHUTZENBERGER (PNLHI) ;
Emmanuel SHEARER (DHUP).

Animation et rapport : Hélène SAINTE MARIE, directrice du projet DALO (DHUP/DGALN)

Direction Générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Arche sud 92055 La Défense cedex
téléphone : 33 (0) 1 40 81 xx xx
télécopie : 33 (0) 1 40 81 xx xx