

## 2 L'action de groupe face aux bailleurs sociaux



**My-Kim Yang-Paya,**  
avocate associée du Cabinet  
Seban & Associés



**Agnès Danon,**  
avocate du Cabinet  
Seban & Associés



**Hakim Ziane,**  
avocat du Cabinet  
Seban & Associés

Le 26 septembre 2014 était publié au *Journal officiel* le décret n° 2014-1081 du 24 septembre 2014 relatif à l'action de groupe en matière de consommation. Pris en application des articles L. 423-1 et suivants du Code de la consommation, créés par la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation dite loi *Hamon*, ce décret organise la procédure de l'action de groupe en la renvoyant spécifiquement au Code de procédure civile à défaut de disposition contraire.

L'action de groupe vise spécialement la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations, légales ou contractuelles à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ou lorsque les préjudices résultent de pratiques anticoncurrentielles.

Suite à la parution de ce décret, ont émergé plusieurs actions de groupe.

Ces actions ont notamment été engagées à l'encontre d'Axa, de Foncia, de la RATP, ou encore de Lactalis dans le cadre de prestations de services parfaitement identifiées.

Or, dès la parution du décret, la presse annonçait qu'une action de groupe avait été engagée à l'initiative du syndicat du logement et de la consommation de la confédération syndicale des familles (SLC-CSF) contre Paris Habitat-OPH, qui est le principal gestionnaire de logements sociaux à Paris.

Dans le cadre de cette action, le SLC-CSF demande le remboursement de frais liés au dispositif de « télésurveillance » des ascenseurs, soit « dix euros par locataire et par an », pendant trois ans (pour les années 2011, 2012 et 2013). À raison de cent mille locataires, la somme réclamée s'élèverait ainsi à trois millions d'euros<sup>1 2</sup>.

**« La particularité de ces actions réside dans le fait qu'elles sont initiées par des locataires à l'encontre de bailleurs sociaux »**

Nous ne connaissons pas l'issue juridique de cette action, notamment le fait de savoir si le juge aurait considéré que l'action de groupe est applicable au secteur du logement social, car un accord amiable a été récemment conclu entre la SLC-CSF et PARIS HABITAT. Cet accord porterait sur le remboursement de ces frais pour quelque 100 000 locataires, mais uniquement pour les facturations 2013 et 2014.<sup>3</sup>

Quant à la seconde action, elle a été engagée à l'initiative de la confédération nationale du Logement (CNL) contre le bailleur social 3F, qui gère près de deux cent mille logements sociaux.

La CNL reproche à 3F une clause qu'elle estime abusive dans ses contrats de bail aux termes de laquelle une pénalité est facturée à l'ensemble de ses locataires, d'un montant de 2 % du loyer, lorsque les loyers sont payés en retard<sup>4</sup>.

**La particularité de ces actions réside dans le fait qu'elles sont initiées par des locataires à l'encontre de bailleurs sociaux.**

Malgré la réponse apportée par Benoît Hamon lors de la séance du 25 mars 2013 devant l'Assemblée nationale, lequel indiquait « qu'aucun secteur n'est exclu de l'action de groupe » notamment « en cas de facturation abusive de charges locatives », la réponse est loin d'être aussi évidente comme le démontrent les conditions d'application de cette action.

**Mais pour autant, le locataire peut-il être considéré comme un consommateur ? Le contrat de bail peut-il être qualifié juridiquement de contrat de fourniture de services ?**

À l'origine, cette loi a été pensée pour éviter les dérives des grandes firmes notamment en matière bancaire et financière.

Aujourd'hui, la multiplication des actions démontre qu'une brèche a été ouverte par le législateur à l'encontre des bailleurs sociaux alors que la typologie des « consommateurs » à qui s'adresse cette loi reste encore assez mal identifiable.

### 1. Les modalités d'application de la loi *Hamon*

Les modalités de mise en œuvre de l'action se distinguent de l'action collective.

#### A. – Les conditions légales de l'action de groupe

**Les textes.** – L'action de groupe est régie par deux textes :

- la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 dite loi *Hamon* relative à la consommation ;
- le décret n° 2014-1081 du 24 septembre 2014 relatif à l'action de groupe en matière de consommation.

→ Suite page 2

2. <http://www.lefigaro.fr/flash-eco/2014/10/12/97002-20141012FILWWW00069-action-de-groupe-contre-le-bailleur-oph.php>
3. <http://www.capital.fr/a-la-une/actualites/succes-en-demi-teinte-pour-une-des-premieres-class-actions-a-la-francaise-1039658>
4. <http://www.lefigaro.fr/flash-eco/2014/11/03/97002-20141103FILWWW00187-action-de-groupe-contre-le-bailleur-social-3f.php>

1. <http://sosconso.blog.lemonde.fr/2014/10/13/une-action-de-groupe-incertaine-contre-paris-habitat/>