

Actions en justice des offices publics de l'habitat : le coup de tonnerre

Le Conseil d'Etat a jugé que les dispositions du Code de la construction et de l'habitation ne permettraient pas au président et au directeur général d'un OPH de bénéficier d'une autorisation permanente pour agir en justice. Les offices ont intérêt à réagir en prenant les mesures nécessaires.

THOMAS ROUYEYRAN, avocat associé, et
ALIONA STRATULA, avocat à la Cour, SCP Sebani & Associés.

Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 12 juillet (1) pourrait avoir des conséquences importantes sur la capacité d'agir en justice du président et du directeur général d'un office public de l'habitat. Pour les sages du Palais-Royal en effet, les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (2) ne permettent pas au président ou au directeur général de bénéficier d'une autorisation permanente pour introduire, au nom de l'office, toutes instances devant les juridictions administratives. L'un ou l'autre ne pourrait en conséquence agir en justice au nom de l'office qu'après y avoir été expressément autorisé, « pour chaque action qu'il intente », par le conseil d'administration ou par le bureau (lorsque ce dernier s'est vu déléguer cette compétence par le conseil d'administration). Selon le Conseil d'Etat, les seules dérogations à cette règle concernent les cas de l'urgence (en matière de référé, par exemple) et des actions en recouvrement de créances (notamment les actions en recouvrement d'une dette issue de l'exécution d'un bail HLM) au profit du directeur général.

Incitation à la prudence

Certes, dans l'affaire jugée par la Haute Assemblée, la délibération du conseil d'administration de l'office autorisant son directeur général à agir en justice prévoyait expressément que ce dernier l'était « pour chaque action qu'il intente ». On relèvera par ailleurs que la Cour de cassation avait, quant à elle, jugé peu de temps avant que « l'exception tirée du défaut

d'autorisation d'agir en justice au nom du département donnée par le conseil général à son président existe seulement dans l'intérêt de la collectivité territoriale et que, dès lors, la partie adverse n'est pas autorisée à s'en prévaloir » (3).

Pour autant, les motivations de l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2013 ont une portée générale qui incite à la prudence. Dans l'immédiat, les offices publics de l'habitat ont dès lors intérêt à prendre certaines mesures minimales.

Cas des contentieux en cours

Pour les contentieux déjà engagés, le conseil d'administration (ou le bureau) pourrait utilement valider les instances introduites par le président ou par le directeur général, sur la base d'une liste des contentieux qui lui serait fournie.

Certes, une juridiction pourrait considérer que cette autorisation aurait dû être donnée préalablement à l'introduction de l'instance. La cour administrative d'appel de Douai, toutefois, a récemment jugé que le conseil d'administration pouvait autoriser a posteriori le directeur général à introduire une requête en appel (4). Cette solution est de nature à limiter les risques induits par l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 juillet 2013.

Préconisations pour les litiges à venir

S'agissant par ailleurs des contentieux futurs, il est préconisé de faire délibérer le conseil d'administration afin qu'il délègue au bureau le pouvoir d'autoriser le président ou

le directeur général à agir en justice. En cas de besoin, le bureau pourrait se réunir plus facilement que le conseil d'administration. En outre, si le bureau n'est pas en mesure d'autoriser le président ou le directeur général à agir en justice préalablement à l'introduction de l'instance, cette autorisation devrait a minima et en tout état de cause intervenir a posteriori, dans les conditions définies précédemment.

Il pourrait également être distingué selon que l'action a été introduite par l'office ou que ce dernier intervient seulement en défense, puisque les textes et l'arrêt ne visent que le cas de figure où le directeur général doit être autorisé à « ester en justice ». La décision du Conseil d'Etat conduit à alourdir le fonctionnement des offices – en comparaison avec le fonctionnement d'une entreprise sociale de l'habitat (ESH) – alors que la réforme de 2007 avait justement pour objet d'assouplir les règles spécifiques de gestion des offices.

Si des solutions existent pour sécuriser les procédures engagées par les offices, l'adoption de dispositions de nature réglementaire – visant à consacrer l'attribution d'une délégation large au président et plus encore au directeur général pour ester en justice – apparaît dans tous les cas nécessaire. ■

(1) CE, 12 juillet 2013, « OPH Grand Lyon Habitat », n° 357134, cahier « Textes officiels » de ce numéro, page 33.

(2) Articles R. 421-16 à R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation.

(3) Cass. 2^e civ., 16 mai 2013, n° 12-20317.

(4) CAA Douai, 1^{er} ch., 16 mai 2013, « OPH d'Amiens », n° 11DA01428.

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Dans une décision du 12 juillet, le Conseil d'Etat énonce que la réglementation actuelle ne permet pas au président ou au directeur général d'un office public de l'habitat de bénéficier d'une autorisation permanente pour introduire – au nom de l'office – toutes instances devant les juridictions administratives.
- Ceux-ci ne peuvent donc agir en justice au nom de l'office qu'après y avoir été expressément autorisés par le conseil

d'administration (CA) ou par le bureau, pour chaque action intentée.

- Il faut dès lors prendre certaines précautions. Il s'agira a minima, pour le CA ou le bureau, de valider les instances déjà introduites. Pour les contentieux futurs, il est préconisé de faire délibérer le CA afin qu'il délègue au bureau le pouvoir d'autoriser le président ou le directeur général à agir en justice... En attendant une adaptation des textes.