

Pourquoi, comment et quand attaquer le gestionnaire en justice ?

1) Pourquoi attaquer en justice le gestionnaire ?

- parce qu'il ne respecte pas le contrat signé avec les résidents, la convention APL et/ou le projet social
- parce qu'il fournit des conditions de vie trop dégradées ou injustifiables par rapport au tarif des redevances demandé, parce qu'il ne fournit pas un logement en bon état de fonctionnement
- parce qu'il augmente les redevances dans les résidences sociales au-delà du maximum autorisé (pour l'équivalent loyer + charges)
- parce qu'il ne respecte pas les différentes lois sur le respect de l'espace privé du résident, sur les élections des délégués ou sur les fonctions du Conseil de concertation (concertation préalable obligatoire pour toute révision du contrat et règlement intérieur, pour tous travaux, pour tout changement dans la vie collective...)
- parce qu'il ne respecte pas la réglementation sur les contrôles d'occupation, les expulsions ou pour tout autre voie de fait contre les résidents.

2) Comment se préparer à attaquer en justice ?

- ➔ écrire et signer une attestation sur l'honneur mentionnant le fait (l'heure, la date, la chambre, le lieu, le rapport avec la vie du résident). Cette attestation (disponible sur Internet) doit être faite par la personne qui va porter plainte, mais peut aussi être faite par tout témoin direct des événements (joindre copie de la pièce d'identité de chaque plaignant)
- ➔ envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception racontant ce qui s'est passé et demandant au directeur général du gestionnaire de rectifier la situation
- ➔ donner très vite à l'avocat la copie des attestations, des courriers rédigés ou de tout document prouvant les manquements du gestionnaire, et en cas de réponse écrite de sa part, la copie de celle-ci. Si la réponse du gestionnaire n'est pas satisfaisante, l'avocat lui adresse un courrier de mise en demeure qui est nécessaire avant de saisir un tribunal. **Plus l'avocat est informé tôt, plus il lui est possible de déterminer la bonne stratégie à mettre en place.**
- ➔ donner à l'avocat, qui le mettra dans le dossier, une copie du dernier contrat de résidence et du règlement intérieur signés (ou non signés) par le ou les résidents plaignants
- ➔ demander au juge de nommer un huissier pour établir un constat de l'état du foyer ou de la chambre. Le constat d'huissier a l'avantage de donner au juge une image fidèle de la situation du foyer que le gestionnaire ne peut pas contester. Il a par contre l'inconvénient de prendre plus de temps et d'entraîner des frais.

3) Qui peut attaquer en justice le gestionnaire ?

(Si le gestionnaire n'a jamais répondu aux lettres recommandées, constats et attestations et/ou si aucun accord amiable n'a été conclu avec le gestionnaire)

➔ **le résident concerné ou les résidents concernés** peut ou peuvent attaquer en justice le gestionnaire. Les attestations et constats doivent être faits en leur nom et signés par eux. Des attestations par d'autres témoins directs avec des photos sont nécessaires et utiles

➔ **l'association loi 1901 qui représente l'ensemble des résidents** peut attaquer en justice le gestionnaire. Les statuts de l'association doivent mentionner clairement qu'elle a le pouvoir de défendre les intérêts matériels et moraux des résidents, que le représentant légal (en général, le président) a le pouvoir d'agir (ester) en justice pour l'intérêt des adhérents. Il faut prouver que le dommage provoqué par le gestionnaire est de nature à toucher les intérêts collectifs des résidents. Pour cela, on peut ajouter des pétitions ou des lettres collectives signées par les résidents spécifiant que l'association agit en leur nom.

Le Comité de résidents et le Conseil de concertation n'ont pas le pouvoir d'agir en justice.

4) Qu'est-ce qu'il est possible de demander ?

Le 1^{er} principe est de demander **que le tort constaté soit corrigé** :

• que le juge ordonne un constat d'huissier, seule manière (pour de nombreux huissiers) de les obliger à faire un constat concernant les parties communes ou des espaces en dehors de l'espace privé du résident. De nombreux huissiers refusent sans cette condition

• que la loi soit respectée concernant l'élection des délégués, les compétences du Conseil de concertation et l'entrée dans l'espace privé du résident

• que les travaux et réparations jugés nécessaires soient ordonnés avec contrainte financière

• que la redevance soit ramenée à un chiffre correspondant aux services rendus fixé par un expert extérieur

• que le déroulement ou l'exécution d'un contrôle d'occupation ou d'une expulsion soient déclarés illégaux.

Le 2^{ème} principe est de demander, en cas de préjudice important, que **des dommages et intérêts** soient accordés pour compenser le ou les résidents du préjudice subi.

5) Combien cela coûte-t-il ?

La justice en France est lente et chère. Si on gagne devant le tribunal, on peut se faire rembourser pour les frais engagés, mais il n'y a aucune garantie que l'on gagne. Toute procédure est soumise à la libre appréciation du juge.

Si le résident gagne en-dessous du Smic ou s'il a plusieurs enfants mineurs à charge déclarés aux impôts, il peut demander l'aide juridictionnelle à l'État pour payer l'avocat. C'est une démarche faisable avec le Copaf ou avec l'avocat.

Sinon, il faut avancer des frais pour :

- ➔ payer l'huissier qui délivre l'assignation en justice devant le tribunal (à partir de 70 €)
- ➔ payer un expert qui évalue le montant de la redevance (à partir de 200 €)
- ➔ payer les frais d'avocat (de 400 € à 500 € par plaignant ou forfait si plusieurs résidents)
- ➔ payer l'huissier en cas de demande de constat (environ 300 à 400 €)
- ➔ payer les timbres fiscaux en cas d'appel (le timbre coûte 225 € par plaignant).

Si tous les résidents sont solidaires de l'action et cotisent, les frais ne sont pas élevés pour chacun. Cette solidarité est indispensable pour pouvoir agir.

6) Pourquoi c'est intéressant ?

Les gestionnaires n'hésitent pas à utiliser la justice comme arme pour faire payer ou faire expulser les résidents. Or, la loi concerne aussi les gestionnaires et ils ne la respectent pas toujours. Le seul moyen de les obliger à la respecter, c'est de les poursuivre en justice.

- ➔ Attaquer en justice est aussi un moyen de pression sur le gestionnaire pour l'amener à négocier des améliorations qu'il n'aurait autrement pas été pressé de faire.
- ➔ Attaquer en justice est un moyen pour faire appliquer les quelques petites garanties et droits dont disposent les résidents des foyers face à des gestionnaires qui, trop souvent, agissent comme si les résidents n'en avaient aucun.