

Décision n° 4359 – Mme B... c/ Sté Immobilière 3F

Séance du 3 novembre 2025

Lecture du 8 décembre 2025

Locataire au sein du parc social de la société Immobilière 3F, Mme B... a été victime, en 2015, d'un accident de la route qui l'a laissée handicapée. En raison de ses infirmités, elle a dû être relogée dans un autre appartement du même parc social mieux adapté à ses besoins.

En 2024, jugeant que les solutions de relogement mises en œuvre ou proposées étaient insuffisantes au regard de l'évolution de son handicap, Mme B... a assigné la société Immobilière 3F devant le juge des contentieux de la protection d'un tribunal judiciaire. Ce juge a décliné la compétence de l'ordre judiciaire pour connaître de la demande de Mme B... tendant à son relogement et à ce qu'il soit procédé, sous astreinte, à un nouvel examen de sa situation personnelle.

Par une décision du 30 janvier 2025, la commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements (CALEOL) de la société Immobilière 3F a refusé d'attribuer à Mme B... un nouveau logement. Saisi d'une requête en annulation de la décision de la CALEOL, en date du 21 février 2025, un tribunal administratif a renvoyé au Tribunal des conflits le soin de décider sur la compétence.

Le contrat qui lie un bailleur social à un locataire est un contrat de droit privé.

La décision de refus d'attribuer un logement ne porte pas sur l'exécution d'un tel contrat ; elle est prise dans le cadre de l'exécution d'un service public, dans les conditions et selon des procédures qu'imposent au bailleur social les articles L. 441-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et les dispositions réglementaires prises pour leur application. Ainsi, quel que soit le statut, public ou privé, du bailleur social, elle constitue une décision administrative, dont il incombe à la seule juridiction administrative d'apprécier la légalité (TC, 9 mai 2016, n° 4048).

En revanche, l'action formée par le locataire contre son bailleur social qui trouve sa source dans le bail de droit privé conclu entre eux, relève de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire (TC, 24 mai 2004, n° 3399).

Le Tribunal juge que la décision par laquelle un organisme de logement social refuse de procéder au relogement, au sein de son parc, de l'un de ses locataires n'est pas détachable de l'exécution du contrat de bail de droit privé reliant ce bailleur à son locataire.

Aussi retient-il que le litige qui oppose Mme B... à la société Immobilière 3F ressortit à la compétence de la juridiction judiciaire.