



Fiche 9

La procédure du refus abusif : un gel de l'indice de priorité pendant 1 an ! Des possibilités de candidater maintenues !

Chaque candidature est un engagement du demandeur à accepter le logement en cas d'attribution. Les annonces recensent des informations très précises qui permettent au demandeur de candidater en connaissance de cause.

*Les refus de logements sociaux interministériels par les demandeurs entraînent la perte chaque année de plusieurs centaines de logements réservés aux agents de l'État.
Une procédure dite du « refus abusif » a été mise en place pour sanctionner ces abus.*

Un refus est considéré comme abusif, dès lors que sont évoqués des éléments dont le candidat avait connaissance avant de candidater.

Par exemple, le refus par le candidat d'un logement en raison de l'environnement sera considéré comme étant abusif. En effet, l'annonce mentionne l'adresse du logement.

Le délai de publication laisse en outre un week-end pour se rendre sur place et apprécier le quartier. Le refus sera considéré comme abusif s'il repose sur un motif lié à la localisation, l'environnement (dont le sentiment d'insécurité), la distance et les trajets domicile/travail, la typologie, l'étage, le loyer, la surface, l'absence d'un ascenseur... Le candidat dispose de ces informations au moment de la candidature.

La non-visite du logement avant l'attribution en Caleol n'est pas un motif légitime de refus.

Un refus sera également considéré comme abusif s'il est motivé par des exigences de confort. Par exemple, l'orientation, la surface des pièces ; la présence ou l'absence de balcon, le caractère ouvert ou fermé de la cuisine, l'apparence générale de l'appartement (papiers peints, sols...).

Balae n'est pas une agence de location.

Attention : le logement social répond aux normes de décence fixées par la loi, en revanche le bailleur n'est pas obligé de remettre à neuf le logement (peinture, huisserie...) entre chaque locataire. Un refus au motif que lors de la visite les travaux jugés essentiels par le demandeur ne sont pas effectués, n'est pas un motif recevable. Les bailleurs sociaux louent des logements décents et salubres, c'est une obligation légale qui leur incombe. Les travaux de remise en état ou de rafraîchissement ont souvent lieu après la visite !

Ne pas répondre au bailleur dans les délais impartis (10 jours)

alors qu'on est présenté en commission d'attribution ou adresser un dossier incomplet au bailleur sera assimilé à un refus non justifié considéré comme abusif.

Toute manœuvre frauduleuse ayant pour but de soustraire sa candidature de la commission d'attribution sera sanctionnée (exemple : informer le bailleur d'un relogement par ailleurs qui s'avère mensonger).

Quelle est la conséquence d'un refus abusif ?

Un refus abusif a pour effet de rendre votre candidature moins prioritaire que toutes les autres pendant un an. La candidature d'un demandeur ayant un « refus abusif » dans l'année qui précède sera considéré comme étant moins prioritaire et analysée après toutes les autres.

Concrètement cela signifie que :

- s'il y a 50 candidatures sur un logement et si par ailleurs le candidat a un refus abusif, alors sa candidature sera examinée en 50e position.
- s'il n'y a que 3 candidatures sur un logement et si par ailleurs le candidat a un refus abusif, alors sa candidature sera examinée en 3e position et pourra être désignée au bailleur.

Il est impératif de prendre un temps de réflexion avant de candidater et d'être en mesure d'accepter le logement sur lequel vous avez candidaté.