

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250207-13022-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/02/2025
Date de réception préfecture : 10/02/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 7 FÉVRIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame BOUNY qui a donné pouvoir à Madame LEROUGE, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur CAGIN.

Compte-rendu des contentieux pour 2024

Direction générale d'appui
Rapporteur : M. [REDACTED]

Le Directeur général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le Conseil d'administration. Cette autorisation du Conseil d'administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application

du I de l'article R. 421-8. Le Conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation.

Il doit rendre compte au Conseil d'administration des actions en justice dans les conditions prévues au 11° de l'article R. 421-16, qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil.

En application de ces dispositions, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a chargé le Directeur général d'intenter au nom de l'Office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions tant de l'ordre judiciaire que de l'ordre administratif dans les cas définis au sein d'une délibération prise en date du 16 décembre 2022.

I- DROIT LOCATIF

Les impayés, 49 assignations ont été délivrées en 2024 par la DT de Béthune aux fins de recouvrer des arriérés de loyers pour un montant d'environ 150 000€, 189 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT AG LLHC pour tenter de recouvrer un montant d'environ 670 000 €, 97 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT COA pour tenter de recouvrer un montant d'environ 175 000 € et pour ce qui concerne la DTA, 113 assignations représentant un montant de 400 000 €.

Il convient de préciser que ces actions sont introduites quand l'échéancier amiable mis en place n'est pas respecté et/ou quand le locataire ne fait pas preuve de bonne foi.

Relation contractuelle avec le locataire : usage, entretien, troubles de voisinage, état du logement. Contentieux liés à l'état du logement : obligations locataires et bailleur. Accès au logement (silence ou refus du locataire de laisser l'accès pour visites annuelles, ou travaux). Aménagements illicites/transmutations du logement sans accord du bailleur.

Au titre de l'année 2024, **11** contentieux en droit locatif ont été ouverts concernant des résiliations de baux pour impayés, des réparations locatives, problèmes techniques liés à l'état du logement, des troubles de voisinage (élagage d'arbres), des demandes de délais suite à expulsion, indécence de logements et défaut d'entretien, occupation sans droit ni titre.

Il est toujours privilégié une résolution amiable du litige en première instance.

En appel des jugements de première instance concernant les impayés, les locataires sollicitent de la Cour d'Appel des délais supplémentaires pour liquider leur dette de loyer et la suspension des effets de la clause résolutoire. Sept dossiers ont été ouverts suite à déclaration d'appel des locataires.

II- DROIT PENAL

Il s'agit ici de dossiers pour lesquels l'Office se constitue partie civile en cas d'atteinte à ses personnels et à son patrimoine.

Pour l'année 2024, 11 dossiers ont été jugés, 11 dossiers sont en attente de la décision

rendue et 6 sont en cours d'instruction, soit 28 dossiers.

Pas-de-Calais habitat a obtenu la réparation matérielle de ses préjudices (y compris les frais liés au temps passé pour le suivi du dossier) et souvent également une somme au titre de son préjudice moral.

Concernant les personnels, ceux-ci bénéficient d'une assistance par un Avocat (prise en charge par l'Office) pour assurer la défense de leurs intérêts à titre personnel.

III- DROIT IMMOBILIER

Référés préventifs : Il s'agit ici de dossiers pour lesquels l'Office doit introduire des actions en justice avant démolition pour préserver ses biens et ceux jouxtant sa propriété

2 dossiers de référés préventifs ont été lancés en 2024 à l'initiative de l'Office.

Expertise : L'Office assure la défense de ses intérêts en cas de désordres malfaçons non-conformités affectant des travaux confiés à des entreprises ou des biens acquis neufs par l'Office (notamment les procédures à l'encontre du promoteur ayant construit le siège) ou en cas de litige avec les voisins en lien avec les travaux effectués. Cela représente 3 dossiers en cours. Un dossier devant la juridiction administrative suite à expertise judiciaire initiée par une voisine se plaignant de remontées dans sa cave en prétendu lien avec les canalisations de l'immeuble de l'Office, voisin. Un dossier opposant l'Office à l'un de ses locataires titulaire d'un bail commercial.

Occupation illicite : Procédures engagées par l'Office en vue de libérer des parcelles illicitement occupées et posant des difficultés pour les locataires : 5 dossiers pour 2024.

IV- MARCHES

Il s'agit ici, de procédures initiées par des entreprises titulaires de lots et réclamant le paiement de sommes par Pas-de-Calais habitat auprès du Tribunal. Deux saisines ont été introduites devant le Tribunal Administratif.

V- DROIT SOCIAL

Il s'agit ici de contentieux relatif au contrat de travail.

6 contentieux sont actuellement en cours (contestation du motif de la rupture du contrat, reconnaissance accident ou maladie professionnel, contestation décision administrative du ministère)

VI- CONCILIATIONS

Il s'agit ici de dossiers précontentieux, Pas-de-Calais habitat se voit convoqué par un conciliateur de justice aux fins de s'expliquer sur des demandes diverses de locataires :

aménagement PMR, travaux de reprise suite à infiltrations, nuisibles, chauffage...

Pour 2024, 26 dossiers concernant la DT ARRAS, 14 dossiers concernant la DT AGLL, 5 dossiers concernant la DT COA, 4 dossiers concernant la DT BB, soit 49 dossiers.

Pour la majeure partie de ces dossiers, une issue amiable a été trouvée (travail concerté entre les DT et le Service juridique), soldant ainsi ces précontentieux.

Tels sont les principaux contentieux touchant l'Office pour 2024.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ prennent acte du rendu compte par le Directeur général, en application de l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation, des actions en justice introduites en 2024 dans les conditions prévues au 11° de l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation.

Décision prend acte