Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_8-DE
Reçu le 07/06/2024

Val de Berry
Office Public de l'Habitat du Cher

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

L'an DEUX MIL VINGT QUATRE, le mardi 4 juin à 14 Heures 30, s'est réuni, en présentiel en au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6ème Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère Secrétaire de Séance
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire
Annette BUREAU	Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement (visio)
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Auguste DORLEANS	Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale - Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_8-DE
Reçu le 07/06/2024

Irène FELIX	Membre – Présidente de l'Agglomération de Bourges Plus
Hugo LEFELLE	Membre – Adjoint au Maire de Bourges Pouvoir à Christine CHEZE-DHO
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à François DESCHAMPS
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Pouvoir à Daniel ROBIN
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Eric DALUZ	Directeur Départemental des Territoires du Cher
Marie-José GONÇALVES	Représentant la Direction Départementale des Territoires du Cher
Frédéric DECOIN	Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de Berry
Bruno AGEZ	Commissaire aux Comptes

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Jean-Luc PINSON	Directeur Général Adjoint – Directeur des Finances
Emilie LARAINE	Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics
Stéphanie JOUVE	Directrice du Développement Humain et Marketing RH
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante de Direction

.....

La séance est levée à 17 H 05.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_8-DE
Reçu le 07/06/2024

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mardi 4 Juin 2024 à 14 H 30

VIII – LITIGES
- AUBIGNY SUR NERE 35 LOGEMENTS NON CONFORMES

Lors d'un contrôle de la DREAL fin 2013, un certain nombre de non-conformités aux règles d'accessibilité et d'aération des logements ont été décelées.
Les non-conformités ont été levées (à l'exception de celles entraînant des travaux expressément refusés par des locataires).
L'Office, après avoir sollicité une expertise judiciaire, a assigné la maîtrise d'œuvre, les entreprises et le bureau de contrôle technique en réparation du préjudice après une tentative de conciliation.
Depuis je vous tiens informé un fois par an de l'avancement de cette procédure.

Le Tribunal administratif d'Orléans a rendu sa décision le 19 avril 2024.

Pour ce faire, le Tribunal a examiné chacune des conditions tenant à l'engagement de la garantie décennale pour considérer que les désordres décelés ont un caractère décennal et que l'ensemble des intervenants à l'opération doivent pouvoir être considérés comme des constructeurs -y compris la société Apave parisienne, aux droits de laquelle vient la société AICF, lorsqu'elle exerce sa mission Attestation Hand, au regard du contrat conclu avec l'OPH. Il a donc jugé que les deux premières conditions sont remplies indépendamment du désordre analysé.

S'agissant de la condition relative au caractère non-apparent des désordres lors de la réception, le Tribunal a considéré que « Alors même que le maître d'ouvrage est un professionnel de l'immobilier social, il ne résulte pas de l'instruction que les désordres 4, 5a, 5b, 7, 8 et 10, nécessitant une lecture attentive de la réglementation, auraient été apparents pour l'Office public Habitat du Cher à la date de la réception des logements en cause alors même qu'une annexe au permis de construire attirait l'attention sur la nécessité de conformer les logements à la réglementation afférente à l'accessibilité handicapé ». À cet égard, il relève exactement que ni le maître d'œuvre, chargé par l'OPH d'élaborer un projet conforme à la réglementation en vigueur, ni le bureau de contrôle, n'ont eux-mêmes à la réception des logements constaté les désordres ci-dessus listés, consécutifs en partie à un changement de réglementation mal intégré par ces professionnels du bâtiment.

En revanche, il a considéré que le désordre n°6 consistant à l'absence de lavabos dans les toilettes de certaines maisons doit être regardé comme ayant été nécessairement apparent car présentant un « caractère d'évidence ». Par conséquent, le Tribunal rejette les conclusions tendant à engager la responsabilité décennale des constructeurs à ce titre, pour un montant de 2 371,09 euros TTC.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20240604-040624_8-DE
Reçu le 07/06/2024

Enfin, nous avions sollicité dans la requête introductive d'instance l'indemnisation d'un montant de 22 728 euros TTC au titre des dépens. Toutefois, le Tribunal a justement relevé que les frais et honoraires de l'expertise avaient finalement été fixés à la somme de 16 748,93 euros TTC et 644,46 euros par l'ordonnance du 13 avril 2021, raison pour laquelle il n'a pas fait droit à l'intégralité de notre demande sur ce poste.

En définitive, sur la demande indemnitaire d'un montant de 356 902,46 euros TTC sollicité par l'OPH, le Tribunal a fait droit à un montant de 349 196,76 euros TTC (soit une différence de 7 705,70 euros TTC). Cette différence tient, d'une part, au refus de l'indemnisation au titre du désordre n° 6 (au regard de son caractère apparent) et, d'autre part, du préjudice réellement subi par l'Office au titre de l'expertise (au regard de l'ordonnance de taxation et liquidation des frais et honoraires).

Pour le reste, les sociétés sont condamnées à payer à l'Office chacune une somme de 1 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il s'agit d'une décision très favorable à Val de Berry, le Tribunal ayant fait droit à la quasi-totalité de sa demande indemnitaire.

Les parties ont jusqu'à 20 juin pour faire appel de cette décision.

Je vous remercie d'en prendre acte.

DELIBERATION
Le Conseil d'Administration prend acte de cette décision rendue par le Tribunal administratif d'Orléans.

.....

Le Secrétaire de Séance,
François DESCHAMPS

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 5 juin 2024
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE