



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 6 juin à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de Quantilly - Visio
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
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
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Nicolas LEPAIN	Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Rachid BOUADMA	Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher

ETAIENT EXCUSES :

Jean-Luc BRAHITI	Membre – Conseiller Départemental
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François

Hugo LEFELLE

Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Pouvoir à Christine CHEZE-DHO

Auguste DORLEANS

Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Pouvoir à Daniel DERET

Guy GONZALES

Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Pouvoir à Claude HENRY

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND

DDT du Cher

Frédéric DECOIN

Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE

Directeur Général

Emilie LARAINÉ

Directrice des Affaires Juridiques et des Marchés Publics

Nathalie CLOUET

Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses

Olivier SCHUBNEL

Directeur Technique et Développement

Michaël PHILIBERT

Directeur Commercial et de la Proximité

Héloïse CHARLOT

Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 25.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 6 Juin 2025 à 9 H 30

VII – LITIGES

C. DOSSIERS EN COURS

1. DOSSIER BERNARD PASDELOUP : ANCIEN DIRECTEUR GENERAL DE JACQUES CŒUR HABITAT

Val de Berry a reçu le 17 septembre dernier un avis d'audience à victime dans le cadre d'une procédure devant le tribunal correctionnel de Bourges contre Bernard PASDELOUP.

Il lui est reproché d'avoir en tant que Directeur Général de Jacques Cœur Habitat, fait de mauvaise foi des biens ou du crédit à cette société un usage qu'il savait contraire à l'intérêt de celle-ci, à des fins personnelles en l'espèce en se faisant octroyer :

- une prime de départ en retraite de 62 000 € au titre de ses fonctions de salarié établie en intégrant une période durant laquelle ce contrat était suspendu ;
- une prime de départ en retraite de 150 000 € perçue au titre de son mandat de directeur général mais présentant un caractère exorbitant au regard de la situation de la société et établie en prenant en considération ses activités au sein de Bourges-Habitat.

L'audience en 1^{ère} instance a eu lieu le 18 septembre 2024. Val de Berry y était représenté et s'est constituée partie civile. Compte tenu du délai imparti à Val de Berry pour prendre connaissance du dossier, un report sur intérêt civil a été demandé.

Le tribunal correctionnel a condamné l'ancien dirigeant pour « Abus des Biens Sociaux ou du crédit d'une société par actions par un dirigeant à des fins personnelles » à la peine de :

- 150 000 € d'amende
- L'interdiction d'exercer toute activité sociale pour une durée de 5 ans
- La privation de son droit d'éligibilité pour une durée de 5 ans.

Il a fait appel de cette décision. L'audience de la Chambres des Appels Correctionnels de la Cour d'appel de Bourges a eu lieu le 15 mai 2025.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 juillet 2025.

L'audience sur intérêts civils fixée au 23 mai 2025 devrait faire l'objet d'un renvoi.

Je tenais à vous en informer.

2. DOSSIER FANGEUX

Val de Berry a loué un logement au 27 rue des Chailloux aux Aix d'Angillon à M. FANGEUX le 1er septembre 2009.

Il a signalé à plusieurs reprises des problématiques à Val de Berry mais qui relèvent de travaux de nature locative (crémone de la fenêtre du séjour, nettoyage jardin et réfection clôture, serrure de sa boîte aux lettres). Val de Berry a systématiquement répondu aux requêtes du locataire par courrier.

Il demande aussi des travaux d'isolation de son logement. Dans le cadre du PSP de Val de Berry, ces travaux ont été réalisés ainsi que l'électricité. Mais cela ne convient pas à M.

Fangeux qui estime que son logement est une passoire thermique. Le DPE de son logement est en D.

Il a demandé une conciliation. Val de Berry était présent mais M. Fangeux n'est pas venu et a refusé auprès du conciliateur une conciliation par téléphone.

Il a assigné Val de Berry devant le tribunal judiciaire de Bourges. Il demande la réparation d'un préjudice de jouissance de 100 € mensuel alors que son loyer résiduel est de 55.41 €.

En outre, il est à noter que ce locataire a été à plusieurs reprises violents avec les collaborateurs de Val de Berry. Des courriers lui ont été adressés par Val de Berry. Deux collaborateurs ont même déposé plainte.

Cette violence envers les collaborateurs rend les échanges et les visites de logements très compliquées.

L'affaire, après avoir fait l'objet de plusieurs reports, a été appelée devant le tribunal judiciaire de Bourges le 28 février 2025 et mise en délibéré au 30 avril 2025.

Le juge a débouté M. Fangeux de ses demandes et l'a condamné à payer à l'office la somme 800 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Je tenais à vous informer de ce contentieux.

3. DOSSIER BOUET

Val de Berry a loué un logement au 19 les Cormiers à Plaimpied-Givaudins à M. et Mme Bouet le 4 décembre 2015.

Ils ont signalé à plusieurs reprises des problématiques d'humidité dans le logement. Val de Berry est intervenu à de nombreuses reprises depuis leur entrée dans les lieux (changement du ballon d'eau chaude, reprise des embellissements, débouchage des réseaux, vérification toiture, remplacement caisson VMC...).

Les époux Bouet ont assigné Val de Berry pour qu'une expertise judiciaire soit réalisée dans le logement.

De nouveaux travaux vont être réalisés par Val de Berry pour assainir le logement qui est humide. Les locataires des autres logements de cette cité ne rencontrent pas de problèmes similaires. Les époux Bouet demandent une Isolation Thermique Extérieure, ce qui n'est pas envisagé pour un seul logement.

Après plusieurs reports, l'affaire a été appelée devant le tribunal judiciaire de Bourges le 28 mars 2025 et mise en délibéré le 11 avril 2025.

Le juge a ordonné une expertise. Il a désigné Monsieur Pascal GAUTHIER.

Je tenais à vous informer de ce contentieux.

4. LITIGE COPROPRIETE 86 RUE EDOUARD VAILLANT BOURGES

Val de Berry était propriétaire d'un logement au rez-de-chaussée d'une copropriété située 86 rue Edouard Vaillant à Bourges. Depuis 2014, ce logement subit des dégâts des eaux à répétition.

De nombreuses expertises menées par les assurances ont eu lieu mais la propriétaire du logement du dessus a toujours refusé des investigations destructives de sa salle de bain, ne

laissant pas la possibilité de déterminer l'origine de la fuite. Le syndic s'est également montré défaillant dans cette recherche de fuite.

Val de Berry s'est vu dans l'obligation d'assigner toutes les parties concernées pour la réalisation d'une expertise judiciaire. L'expertise a déterminé les causes des dégâts des eaux et des infiltrations d'eau. Les travaux de reprise ont été réalisés par la copropriété pour le défaut d'étanchéité du mur en héberge de la copropriété et par la propriétaire du logement du dessus concernant les défauts d'étanchéité des canalisations d'alimentation d'eau non accessibles, de son logement.

Sur la base de cette expertise judiciaire, Val de Berry a assigné sur le fond les parties responsables pour obtenir une réparation du préjudice.

Pour rappel, en 1er instance le tribunal avait condamné au profit de Val de Berry :

- La propriétaire du dessus au paiement de 7 900 € de dommages et intérêts (3 150 € pour le préjudice matériel et 4 750 € pour le préjudice économique)
- Le syndicat des copropriétaires au paiement de 2000 € de dommages et intérêts pour le préjudice matériel
- L'ancien syndic (Groupe France Patrimoine Immobilier) au paiement de 14 250 € de dommages et intérêts pour préjudice économique
- In solidum, l'ensemble des parties précitées à l'article 700 pour 2500 € et au paiement des frais d'expertise

L'ancien syndic avait fait appel.

La Chambre Civile de la Cour d'Appel de Bourges par arrêt du 4 avril 2025 :

- CONFIRME le jugement sauf en ce que la SAS Groupe France Patrimoine Immobilier a été condamnée, in solidum avec Mme Lelo et le syndicat des copropriétaires de la Résidence du 86 rue Edouard Vaillant, aux dépens comprenant les frais d'expertise
- DIT que la condamnation aux dépens de la SAS Groupe France Patrimoine Immobilier ne comprend pas les frais d'expertise ;
- CONDAMNE la SAS Groupe France Patrimoine Immobilier à verser à Mme Lelo une somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- CONDAMNE la SAS Groupe France Patrimoine Immobilier à verser au syndicat des copropriétaires de la Résidence du 86 rue Edouard Vaillant et à la SARL Citya Jacques Coeur, ensemble, une somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
- DEBOUTE l'Office Public de l'Habitat du Cher Val de Berry de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;
- CONDAMNE la SAS Groupe France Patrimoine Immobilier aux dépens d'appel.

Je tenais à vous en informer.

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration prend acte des informations sur les dossiers litiges en cours.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme,
Bourges le 11 juin 2025
Le Directeur Général
Benoît LEMAIGRE

