

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240216-7412-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

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 16 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur CAGIN.

Compte rendu des contentieux pour 2023 (article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Les dispositions de l'Article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation Modifié par Décret n°2022-706 du 26 avril 2022 précisent :

« (...)Il (le Directeur général) représente l'office en justice, dans les conditions prévues au 11° de l'article R. 421-16, sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article R. 421-17. 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 (...) ».

Un Décret n°2022-706 en date du 26 avril 2022 est venu compléter les dispositions de l'article R. 421- 16 11°) du Code de la construction et de l'habitation relatif aux autorisations à ester en justice, de la manière suivante :

« 11° Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

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 ».

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 (annexe 1).

Les services recouvrement de chaque Direction territoriale sont en charge de la gestion des contentieux de l'Office relatifs aux impayés (locataires présents et partis) en première instance, en cas d'appel de la décision le contentieux revient au service juridique qui assure la défense des intérêts de l'Office.

- **Pour les impayés :**

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.

67 assignations ont été délivrées en 2023 par la DT de Béthune aux fins de recouvrer des arriérés de loyers pour un montant d'environ 40 000 €, 100 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT AG LLHC pour tenter de recouvrer un montant d'environ 260 000 €, 91 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT COA pour tenter de recouvrer un montant d'environ 32 000 € et pour ce qui concerne la DTA, 130 assignations représentant un montant de 345 636€.

De même, concernant les locaux spécifiques, 4 assignations ont été délivrées à l'initiative de Pas-de-Calais habitat.

Les demandes de Pas-de-Calais habitat ont abouti et des délais de paiement ont été accordés aux locataires pour apurer leurs dettes de loyer (en sus de leur loyer courant).

Par ailleurs, le service juridique est amené à suivre et gérer les précontentieux et contentieux dans les domaines suivants :

- **Droit locatif :**

Phase pré contentieuse :

Pas-de-Calais habitat est convoqué en conciliation 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 2023, 15 dossiers concernant la DT ARRAS, 10 dossiers concernant la DT AGLL, 4 dossiers concernant la DT COA ont été appelés en conciliation.

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

Phase contentieuse :

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 2023 et pour un parc de logements avoisinant les 40 000 logements, 9 contentieux en droit locatif ont été ouverts pour lesquels Pas-de-Calais habitat a été assigné par des locataires concernant des réparations locatives, l'indécence du logement, des troubles de voisinage, des demandes de délais suite à résiliation de bail pour impayés *[en raison de la mauvaise foi avérée du locataire et/ou du non-respect des engagements et/ou à l'épuisement de l'ensemble des outils et procédures de résolution amiable mise en œuvre par Pas-de-Calais habitat]*.

Il est toujours privilégié une résolution amiable du litige en première instance : 2 dossiers sont en cours de pourparlers entre l'Office et le locataire.

En appel des jugements de première instance concernant les impayés, les locataires sollicitent de la Cour d'Appel des délais supplémentaires, plus large que ceux accordés par le premier juge, pour liquider leur dette de loyer et la suspension des effets de la clause résolutoire. Cinq dossiers sont en appel (Pas-de-Calais habitat a la qualité d'intimé (en défense)).

- **Droit pénal :**

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 2023, 13 dossiers ont été jugés, 10 dossiers sont en cours d'instruction. Pas-de-Calais habitat a obtenu la réparation matérielle de ses préjudices 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.

- **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 2023 à l'initiative de l'Office et un dossier pour lequel Pas-de-Calais habitat a été assigné par un autre bailleur.

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 ou en cas de litige avec les voisins en lien avec les travaux effectués. Cela représente 8 dossiers en cours.

Occupation illicite : Procédures engagées par l'Office en vue de libérer des parcelles illicitement occupées et posant des difficultés pour les locataires : 12 dossiers pour 2023.

- **Droit civil-responsabilité :**

Deux dossiers sont en cours concernant la responsabilité de Pas-de-Calais habitat suite à des chutes de locataires aux abords ou dans les parties communes des immeubles appartenant à l'Office.

- **Marchés :**

Un contentieux a été ouvert en 2023, l'Office est en défense concernant un litige relatif à de prétendus travaux supplémentaires (hors montant forfaitaire du marché). Deux dossiers sont en cours de médiation ; l'Office est en défense.

- **Droit social :**

Actuellement 6 dossiers contentieux sont en cours.

Tels sont les principaux contentieux touchant l'Office pour 2023.

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

- ✓ **prennent acte** du compte rendu par Monsieur le Directeur général de Pas-de-Calais habitat des actions en justice introduites et en cours en 2023, en application des dispositions des articles R. 421-18 et 11° de l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation.

Décision prend acte