

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260703-21817-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/07/2026
Date de réception préfecture : 06/07/2026

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 26 JUIN 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Madame TRIQUET.

Excusés : Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur DU CONSEIL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame BOUNY.

Compte rendu contentieux pour 2025

Secrétariat général

Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

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 :

Au titre de l'année 2025,

- 8 contentieux en droit locatif ont été ouverts pour lesquels Pas-de-Calais habitat a été assigné par des locataires concernant des résiliations de baux pour des troubles de jouissance (indécence), au sujet de réparations locatives, des troubles de voisinage, des problématiques techniques,
- 6 contentieux en droit locatif ont été ouverts pour lesquels Pas-de-Calais habitat a assigné des locataires pour des problématiques d'entretien du logement, de troubles de voisinage, occupation sans droit ni titre.

Le nombre d'appels a augmenté significativement portant à 12 le nombre de dossiers d'appels pour 2025. Les locataires forment appel de la décision rendue en première instance aux fins d'obtenir des délais de paiement plus larges et pour contester les causes du jugement visant à obtenir la suspension des effets de la clause résolutoire.

En ce qui concerne les impayés,

- 62 assignations ont été délivrées en 2025 par la DT de Béthune-Bruay aux fins de recouvrer des arriérés de loyers pour un montant de 234 174 €,
- 78 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT Artois-Gohelle pour recouvrer un montant 302 357€,
- 100 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT Côte d'Opale Audomarois pour recouvrer un montant de 212 116 €.
- 166 assignations ont été délivrées pour ce qui concerne la DT Arras, représentant un montant de 492 481 €.

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

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.

II - Droit pénal :

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

Pour l'année 2025, 5 dossiers ont été jugés, 8 dossiers sont en cours d'instruction.

Pas-de-Calais habitat a obtenu la réparation matérielle de ses préjudices pour un

montant total d'environ 50 000 €.

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 :

Référé préventif : 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 2025 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 ou en cas de litige avec les voisins en lien avec les travaux effectués. Cela représente 1 dossier en cours.

Occupation illicite : Procédures judiciaires engagées par l'Office en vue de libérer des parcelles illicitement occupées et posant des difficultés pour les locataires : 1 dossier pour 2025.

IV - Marchés:

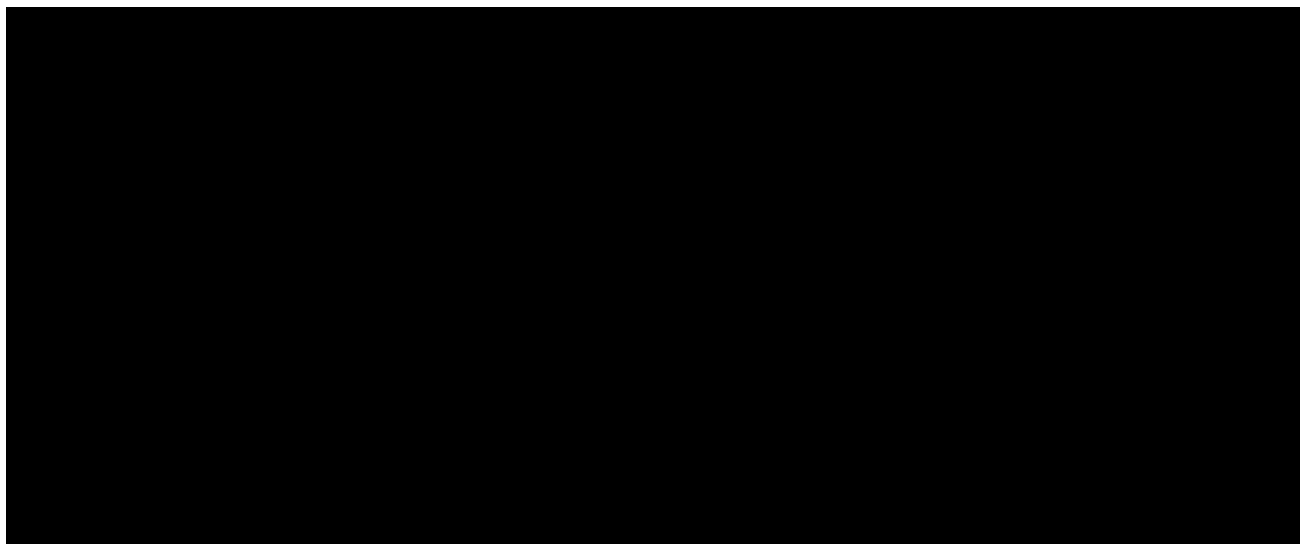
Un contentieux a été ouvert en 2026, l'Office est en défense concernant un litige relatif à la fixation du solde du marché. Un dossier est en cours de médiation, concernant des indemnités à percevoir par Pas-de-Calais habitat dans le cadre de désordres de nature décennale.

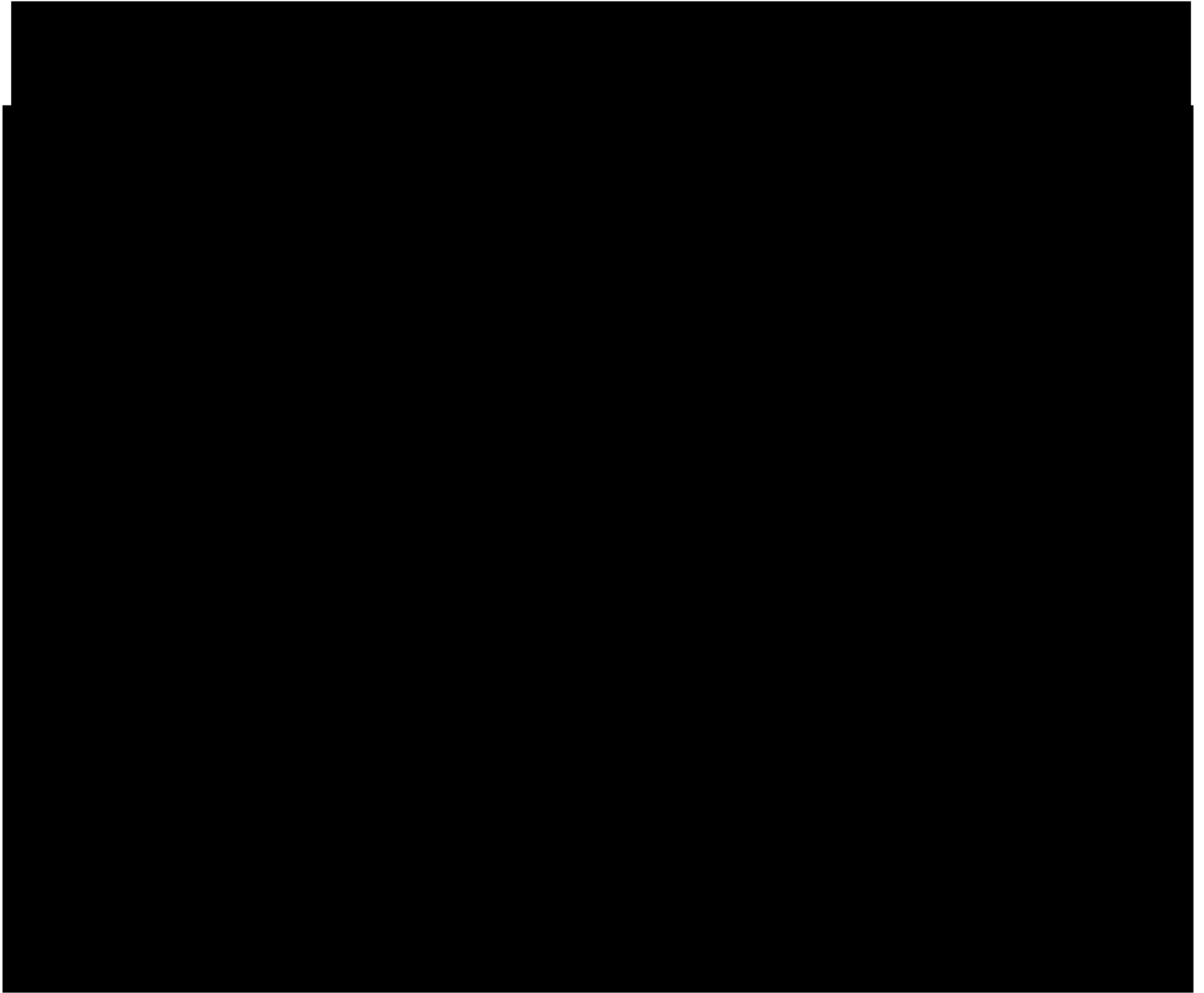
V - Droit social :

Actuellement 8 dossiers sont en cours :

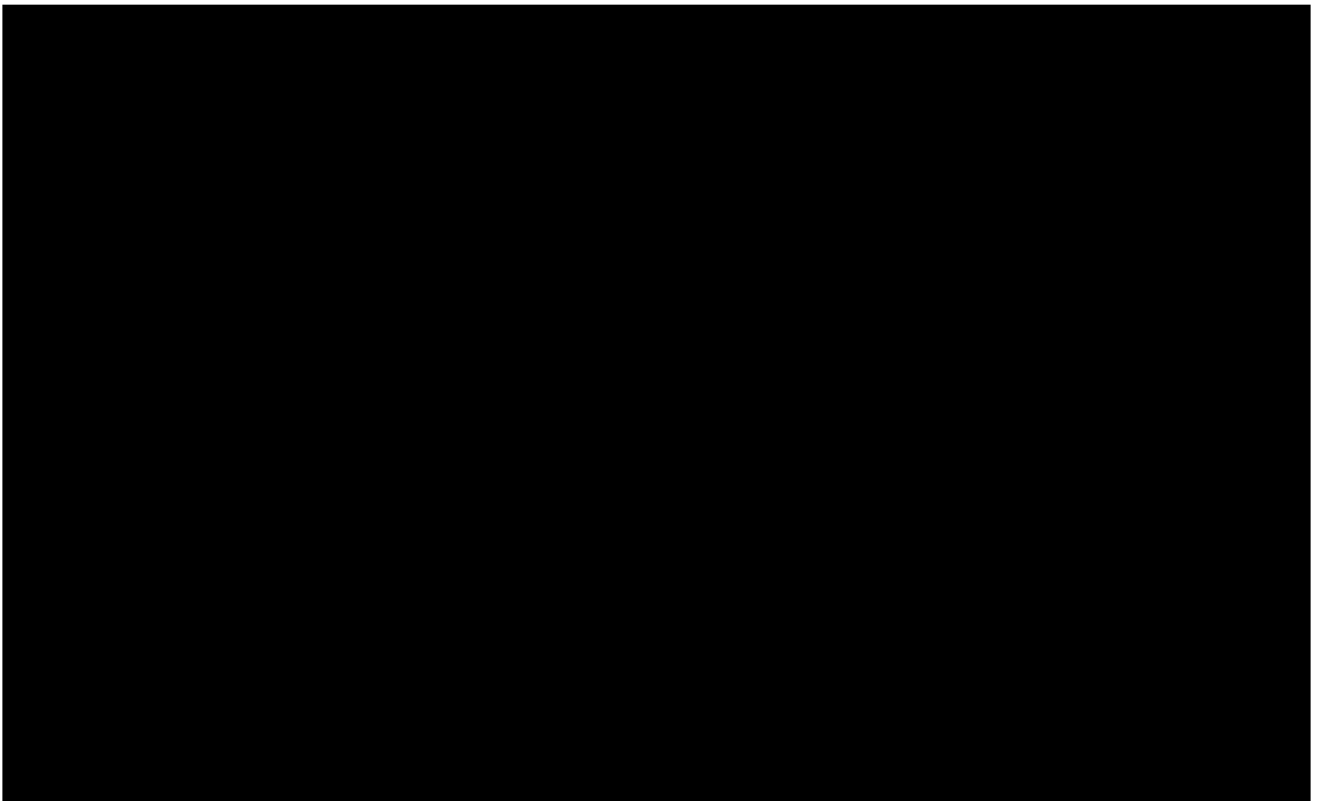
- 4 n'ont donné lieu à aucun jugement,
- 4 sont frappés d'appel.

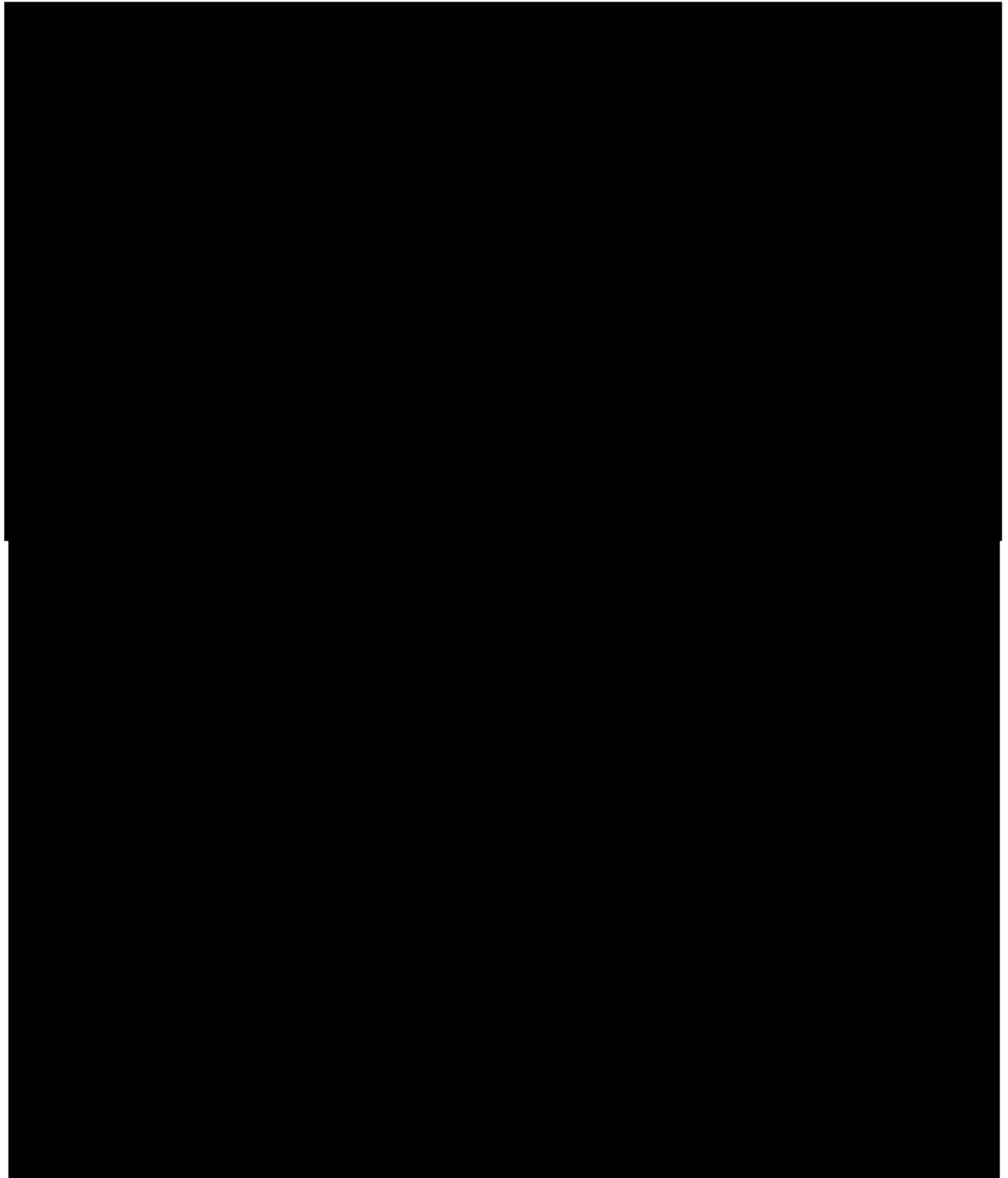
A- Dossiers en cours n'ayant donné lieu à aucun jugement





B - Dossiers ayant donné à jugements et frappés d'appel





VI – Conciliations :

Il s'agit ici de dossiers pré contentieux, 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 2025, 18 dossiers concernant la DT ARRAS, 13 dossiers concernant la DT AGLL, 3 dossiers concernant la DT COA, et 5 dossiers concernant la DT BB.

Pour la majeure partie de ces dossiers, une issue amiable a été trouvée (travail concerté entre les Directions Territoriales et le Service des Affaires Juridiques, soldant ainsi ces pré contentieux.

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

- ✓ Prennent acte du compte rendu, en application de l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation, par Monsieur le Directeur général de Pas-de-Calais habitat des actions en justice introduites en 2025 dans les conditions prévues au 11° de l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation.
- ✓ Prennent acte que le Président a rempli son obligation vis-à-vis du Conseil d'administration, en toute transparence.

Madame GAILLARD exprimant son abstention.

Décision prend acte