

**CONSEIL DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2024

L'AN 2024, le 11 SEPTEMBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

Etaient présents :

MM. GRZEZICZAK, Président, et RAMPELBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE, LIEZ et MUZART, Mme MARICOT, Administrateurs.

Pouvoir : M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK.

Assistés de : M. DOURLLEN, Directeur Général.

Mmes BEGAT, MOINAT et PLANCKAERT, et MM. ROBERT, TOMBOIS et SIMONNOT, Directeurs de services.

Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZEZICZAK, Président.

ORDRE DU JOUR

DEMANDE D'AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE – ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER RUE JEAN COCTEAU A SAINT-QUENTIN AUPRES DU GROUPE EDOUARD DENIS

L'Office a acquis en Vente en l'État de Futur Achèvement (VEFA), suivant acte en date du 21 mai 2024 et auprès du Groupe EDOUARD DENIS, un ensemble immobilier situé 101 Rue Jean Cocteau à SAINT-QUENTIN, comprenant trois types d'habitat :

- 120 logements locatifs sociaux dans le cadre d'une résidence sociale gérée par l'association COALLIA
- 20 logements locatifs sociaux dans le cadre d'un immeuble collectif
- 30 maisons individuelles

Le Groupe EDOUARD DENIS a vendu l'ensemble immobilier par le biais de la SCCV SAINT QUENTIN - RUE COCTEAU – IDF.

La réception est intervenue le 11 septembre 2023 avec de nombreuses réserves.

D'importantes difficultés sont apparues aussi bien en cours de chantier que postérieurement à la réception :

- **Absence de transmission de certains documents** lors de la livraison et de la réception dont notamment le modèle H1 qui permet une exonération de la TFPB et les quitus des interventions effectuées dans le cadre de la Garantie Parfait Achèvement.
- **Levée des réserves hors délai et malfaçons constatées** (par ex : présence d'humidité dans certains logements : constaté par voie d'huissier). De même, dans leur document, certaines réserves apparaissent levées alors que tel n'est pas le cas.
- **Livraison tardive** : Le caractère tardif de la livraison ouvre droit à l'allocation d'indemnités de retard prévues dans l'acte de vente

Plusieurs mises en demeure ont été envoyées, sans retour favorable.

Depuis, la communication avec le Groupe EDOUARD DENIS est quasi inexistante et la situation se cristallise.

Notre Conseil a adressé une ultime mise en demeure, réceptionnée par le Groupe ÉDOUARD DENIS le 4 juillet 2024 qui est demeurée sans retour de leur part.

Dans ce contexte, une assignation en référé expertise a été délivrée en urgence en vue d'une audience devant le Tribunal Judiciaire de SAINT QUENTIN qui devra se tenir le 12 septembre 2024.

Cette assignation a pour finalité d'obtenir la nomination d'un Expert Judiciaire pour qu'il puisse se prononcer d'une part sur les désordres ainsi que leurs conséquences et d'autre part la responsabilité du Groupe ÉDOUARD DENIS et le préjudice subi par l'Office.

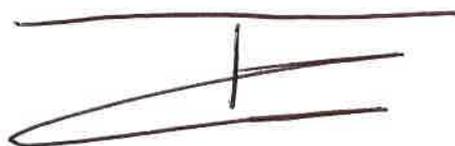
Compte tenu de l'expertise judiciaire sollicitée et ce dossier s'inscrivant dans une perspective contentieuse, il est proposé au Bureau d'autoriser le Directeur Général :

- à ester en justice, en demande ou en défense, à l'encontre de la société EDOUARD DENIS et la SCCV SAINT QUENTIN – RUE COCTEAU - IDF, et le cas échéant de ses préposés et de tout intervenant à la construction, afin de solliciter toute mesure d'expertise judiciaire, la réparation des malfaçons constatées et l'indemnisation des préjudices subis par l'Office.
- et dans ce cadre, à tenter en son nom l'ensemble des actions en justice requises devant toutes les juridictions compétentes, quel que soit l'Ordre devant lequel ce litige pourra être porté, y compris en appel ou en cassation, dans le cadre de ce dossier.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.



2