

Melun, le 20 mars 2023.

ÉTAT DES DÉCISIONS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 mars 2023.

Le 20 mars 2023, à 14 heures 30, le Bureau du Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni, en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

Etaient présents les Administrateurs :

Monsieur Denis JULLEMIER ;
Madame Béatrice BOCH ;
Monsieur Jean MEPANDY ;
Monsieur Michel GONORD ;
Monsieur Philippe PELLUET ;
Monsieur Thierry CERRI ;

Etait représenté :

Monsieur Artur Jorge BRAS donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER ;

A titre consultatif, étaient présents :

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général ;
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques ;
Madame Aurore BRUN, secrétaire de séance ;

Le Bureau du Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative	7
Présents	6
Représenté(s)	1
Total	7

Après avoir constaté que le quorum est atteint, le Président ouvre la séance à **14 heures 31**.

ORDRE DU JOUR :

Envoyé en préfecture le 23/03/2023

Reçu en préfecture le 23/03/2023

Publié le

ID : 077-277700019-20230323-ETAT_20_03_2023-DE



LES DÉCISIONS :

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
1-1	Direction Générale	APPROBATION DU COMPTE-RENDU DES DEBATS DU BUREAU DU 20 FEVRIER 2023	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°7-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU la délibération n°69-2021 du 13 juillet 2021, par laquelle le Conseil d'Administration a délégué un certain nombre de compétences au Bureau ;

CONSIDERANT qu'il revient au Bureau d'approuver le procès-verbal de la séance précédente ;

VU le projet de procès-verbal transmis aux membres du Conseil d'Administration relativement à sa séance du 20 février 2023 ;

Entendu le rapporteur,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,

ARTICLE 1 : APPROUVE le procès-verbal du Bureau du Conseil d'Administration du 20 février 2023 ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

<i>Rapport n°</i>	<i>Direction</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision</i>
2-1	Direction des Affaires Juridiques/ Direction Des Ressources Internes	CONTENTIEUX OPPOSANT MADAME VALERIE KREMER A HABITAT 77 - MEDIATION JUDICIAIRE	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°8-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que Madame Valérie KREMER a été embauchée par l'OPAC de Fontainebleau ;

CONSIDERANT que l'OPAC de Fontainebleau a été absorbé par HABITAT 77 et que Madame KREMER a donc été transférée à ce dernier, comme l'ensemble du personnel de l'OPAC ;

CONSIDERANT que la proposition de poste qui lui a été faite à titre de reclassement a été refusée par Madame KREMER qui a donc été licenciée pour inaptitude en septembre 2015 ;

CONSIDERANT que Madame KREMER conteste ce licenciement en indiquant que d'autres postes auraient dû lui être proposés ;

CONSIDERANT que Madame KREMER a saisi la juridiction prud'homme pour l'indemnités liées à la rupture de son contrat de travail en 2015 ;

CONSIDERANT qu'au surplus, elle demandait également le cumul entre sa rente d'invalidité 2^{ème} catégorie versée par l'Assurance maladie et l'allocation chômage, cette dernière ne lui ayant jamais été versée ;

CONSIDERANT qu'en première instance, le Conseil des Prud'hommes de Meaux, constitué en formation de départage, a estimé que :

- HABITAT 77 a satisfait à son obligation de reclassement ;
- A débouté Madame KREMER de sa demande de dommages et intérêts pour licenciement sans cause réelle et sérieuse ;
- A confirmé que dans le cas d'espèce, il ne peut pas y avoir cumul entre la rente invalidité 2^{ème} catégorie et l'allocation chômage.

CONSIDERANT que Madame KREMER conteste la décision rendue le 23 juillet 2021 par le Conseil des Prud'hommes – Formation de départage de Meaux. ;

CONSIDERANT que par suite, la Cour d'Appel de Paris, en date du 20 février 2023, a rendu une ordonnance d'injonction / médiation ;

CONSIDERANT que le juge de la mise en l'état a enjoint aux parties une mesure de médiation en application des dispositions de l'article 131-1 du code de procédure civile ;

CONSIDERANT que le juge a, en effet, estimé que, dans l'intérêt des parties, le recours à la médiation judiciaire rendrait possible une issue adaptée au règlement de l'affaire et de mettre un terme au litige dans un bref délai ;

CONSIDERANT qu'il oblige donc les parties et leurs conseils à se rencontrer avec le médiateur désigné ;

CONSIDERANT que si, à l'issue de cette phase, les parties sont d'accord pour mettre en œuvre cette médiation, le médiateur aura pour mission de leur permettre de trouver une solution au litige qui les oppose ;

CONSIDERANT que dans le cadre de cette médiation, afin de trouver un accord, HABITAT 77 peut être éventuellement amené à faire des concessions ;

CONSIDERANT qu'il convient donc d'habiliter le Directeur des Ressources Internes, à avoir une capacité de discussion/négociation dans la limite maximale de 3 mois de salaires ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général, ou son représentant, le Directeur des Ressources Internes à transiger à hauteur de 3 mois de salaires maximum si des concessions doivent être faites par HABITAT 77 dans le cadre de la médiation judiciaire à intervenir ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

			Envoyé en préfecture le 23/03/2023
			Reçu en préfecture le 23/03/2023
			Publié le
			ID : 077-277700019-20230323-ETAT_20_03_2023-DE
Rapport n°	Direction	Objet	
2 - 2	Direction des Affaires Juridiques	CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS CELLULE D'ACTIVITE A COMBS LA VILLE - AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DES PROPRIETAIRES DU TERRAIN VOISIN SIS 1 BIS RUE EDOUARD HERRIOT	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°9-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

VU la délibération du 6 mars 2017 par laquelle le Bureau du Conseil d'administration a autorisé le lancement d'une opération de construction de 20 logements locatifs sociaux et d'une cellule commerciale, 75 rue de Sommeville à Combs-la-Ville ;

CONSIDERANT que les caractéristiques du projet sont les suivantes :

- 14 logements de type PLUS ;
- 6 logements de type PLAI ;
- 1 cellule d'activités d'une surface commerciale de 91 m².

CONSIDERANT que le permis de construire initial a été annulé à la suite d'un recours engagé par des riverains de l'opération, par décision du Tribunal administratif de Melun du 30 mai 2017 ;

CONSIDERANT qu'un nouveau permis a donc été obtenu et que les travaux ont finalement débuté en juin 2021 ;

CONSIDERANT qu'ils sont actuellement en cours et que leur achèvement est programmé pour le 2^{ème} trimestre 2023 ;

CONSIDERANT qu'au regard de l'avancement des travaux, il convient désormais de procéder au ravalement de l'ensemble des murs pignon ;

CONSIDERANT que l'ouvrage étant implanté en limite de propriété et afin de procéder au ravalement du mur ouest, il est nécessaire d'accéder au fonds des époux GOKPINAR, sis 1 rue Édouard Herriot à Combs-la-Ville ;

CONSIDERANT qu'en pratique, les entreprises de travaux doivent procéder à l'installation d'un échafaudage sur le terrain des époux GOKPINAR, ainsi qu'à l'abattage du conifère situé à proximité immédiate du mur, trop proche pour permettre la réalisation des travaux ;

CONSIDERANT qu'il s'agit d'intervenir au titre de ce que l'on appelle communément une « servitude de tour d'échelle » ou « servitude d'échelage » ;

CONSIDERANT que ce mécanisme, qui existait dans l'ancien droit, ne figure pas dans le code civil mais a été repris par la jurisprudence, qui en a progressivement établi le régime ;

CONSIDERANT qu'il permet au propriétaire d'un ouvrage contigu à un fonds voisin d'y faire installer des échelles, échafaudages ou autres installations nécessaires à la réalisation de travaux, dès lors qu'il s'agit de l'unique solution techniquement envisageable et que les travaux sont strictement indispensables à la préservation de l'ouvrage ;

CONSIDERANT qu'auparavant réservée aux travaux d'entretien, cette servitude est désormais ouverte aux travaux portant sur des constructions nouvelles (cf. Cass. civ.3, 15 février 2012, n°06-18.915) ;

CONSIDERANT qu'en l'espèce, ces conditions sont manifestement réunies ;

CONSIDERANT qu'il n'existe en effet pas d'autre solution technique de ravalement du pignon, leur mise en œuvre depuis une grue ou une nacelle en raison de la présence de l'arbre à couper. De plus, ces travaux s'avèrent de l'ouvrage conformément au permis de construire et à sa protection face aux éléments et, en d'autres termes, à sa préservation ;

CONSIDERANT que le mécanisme du tour d'échelle trouve donc à s'appliquer dans le cas présent ;

CONSIDERANT qu'HABITAT 77 a naturellement pris contact avec M. et Mme GOPKINAR afin d'obtenir leur accord de principe pour intervenir sur leur terrain ;

CONSIDERANT qu'il leur a ainsi été proposé de procéder à l'installation d'un échafaudage en console, afin de laisser intact leur poulailler situé en limite de parcelle. De même, il a été offert de replanter un arbre de type *Acer saccharinum* de tige 25/30 en remplacement du conifère existant qui doit être coupé ;

CONSIDERANT que les échanges téléphoniques et courriers recommandés envoyés n'ont toutefois pas permis d'obtenir leur accord de principe, ni même d'engager de réelles négociations autour des conditions d'établissement d'une servitude de tour d'échelle (notamment financières) ;

CONSIDERANT qu'il a été rappelé aux époux que le fait de s'opposer, sans motif légitime, à une servitude de tour d'échelle dont les conditions sont réunies constitue un abus de droit susceptible d'ouvrir droit à indemnisation du préjudice causé par cette situation, ce qui n'a pas suffi à les convaincre ;

CONSIDERANT qu'il est toutefois à craindre qu'il soit impossible de trouver une issue amiable dans un délai compatible avec la poursuite du chantier, ce qui risque alors de faire obstacle à la mise en service de l'ouvrage dans les délais prévus ;

CONSIDERANT que faute de pouvoir établir la servitude de tour d'échelle par la voie amiable, il est possible de l'obtenir judiciairement ;

CONSIDERANT qu'à cet effet, il convient de saisir la juridiction civile afin qu'elle constate que les conditions d'établissement d'une servitude d'échelage sont réunies et qu'elle octroie l'autorisation judiciaire d'accéder au terrain voisin ;

CONSIDERANT que, dans cette hypothèse, le juge apprécie souverainement le montant de l'indemnisation à verser aux propriétaires à titre d'indemnisation du préjudice de jouissance occasionné par l'occupation de leur terrain ;

CONSIDERANT qu'en l'espèce, cette dépense est donc à prévoir ;

CONSIDERANT qu'à cette occasion, il est en revanche possible de solliciter l'indemnisation du préjudice causé par le refus des propriétaires d'autoriser l'accès à leur fonds, dès lors qu'il ne repose sur aucun motif valable ;

CONSIDERANT que dans la présente affaire, une action en ce sens paraît envisageable.

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,
APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : AUTORISE le Directeur général ou son suppléant à ester en justice à l'encontre des propriétaires du fonds situé 1 bis rue Édouard Herriot à Combs-la-Ville, afin d'obtenir l'autorisation d'accéder à ce terrain pour les besoins des travaux de construction d'un ouvrage sis 75 rue de Sommeville à Combs-la-Ville et, au besoin, d'obtenir leur condamnation à indemniser le préjudice causé par leur refus de laisser HABITAT 77 accéder à leur terrain ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun

Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens» accessible par le site www.telerecours.fr

Rapport n°	Direction	Objet	Décision
2 - 3	Direction des Affaires Juridiques	Cession du Foyer Résidences pour Personnes Agées (FRPA) de Livry-sur-Seine « La Chesnaie » - Rue des Usuelles	Adopté à l'unanimité

Extrait de la délibération n°10-2023

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10 et R 421-16 ;

CONSIDERANT que le Foyer Résidences pour Personnes Agées de Livry-sur-Seine réalisé en 1973 est un foyer-logement de 80 appartements non conventionnés se composant comme suit :

- 60 appartements de 35 m² F1 bis ;
- 18 appartements de 25 m² F1 dont 3 loués à "la Passerelle"(FJT) ;
- 1 chambre d'hôte.

CONSIDERANT qu'il est réparti sur 3 étages, d'une surface de 4 664 m² et situé sur un terrain cadastré section AE n° 51 pour une superficie de 10 094 m² ;

CONSIDERANT que le Syndicat Intercommunal de Gestion et de Fonctionnement de Livry sur Seine est gestionnaire de ce foyer ;

CONSIDERANT que dans le cadre de son ancienneté, le foyer a besoin d'une réhabilitation complète ;

CONSIDERANT qu'aujourd'hui HABITAT 77 ne possède pas les financements nécessaires à cette dernière et ne peut solliciter de subvention étant propriétaire du bâtiment depuis plus de 10 ans ;

CONSIDERANT que cette résidence connaît depuis plusieurs années des exercices budgétaires déficitaires ;

CONSIDERANT que pour attirer des repreneurs, il convient de prévoir un rééquilibrage de l'offre entre la qualité de service et la qualité du bâti ;

CONSIDERANT que lors de la dernière assemblée générale du FRPA, le syndicat a décidé de sa dissolution au 31 décembre 2023. Le syndicat doit signifier son congé à HABITAT 77 à cette même date ;

CONSIDERANT qu'en conséquence, HABITAT 77 souhaite entreprendre des démarches visant à la cession dudit FRPA ;

Entendu le rapporteur,

**LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE,**

ARTICLE 1 : DONNE son accord au principe de cession, du Foyer Résidence
LIVRY-SUR-SEINE résidence La Chesnaie – rue des uselles ;

ARTICLE 2 : Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de Procédure devant le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr

La séance est levée à 14 heures 45.

Le Président,

Denis JULLEMIER