

Silène
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

RECU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003326

Le 27 mai 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250522-00011290-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 22 MAI 2025

Délibération n° 8	RESIDENCE LES CARAÏBES - SAINT-NAZAIRE - AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD
--------------------------	---

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-deux mai, à 15 heures, s'est réuni le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Franck HERVY

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.



En qualité de propriétaire, Silène a loué un local commercial situé dans la résidence CARAIBES (49 logements), rue H. Gautier, jusqu'en 2019 à la Ville de Saint-Nazaire. Lors de son départ, un état des lieux de sortie n'a répertorié aucun désordre.

En mars 2019, Silène a vendu à la SCI AVENEL et BERNARD ce local. L'acquéreur a fait réaliser en décembre 2019 un constat d'huissier en raison de traces d'infiltrations au mur et d'eaux stagnantes devant baie vitrée.

En juillet 2020, la SCI a assigné en référé Silène pour faire constater les désordres et définir s'ils étaient préexistants à la vente pour établir l'existence d'un vice caché.

L'expert nommé a établi en mars 2020 un rapport indiquant un taux d'humidité très élevé (90%) et la présence de traces de moisissures sans conclure sur l'origine des désordres.

Plusieurs pistes sont possibles dont des travaux de voirie réalisés par les services techniques de la commune ou des travaux effectués au niveau du toit. Des tests ont été ensuite réalisés mettant en avant la provenance des infiltrations par la rampe d'accès.

Les opérations d'expertises étendues à la Ville et les investigations complémentaires de janvier 2022 ont permis à l'expert judiciaire de rendre un rapport définitif le 26 septembre 2024, attribuant la présence des infiltrations à 2 origines :

- les menuiseries extérieures de la façade (poteau d'about dégradé + absence de rejingot sous la traverse basse)
- la bande solin du relevé d'étanchéité du caniveau le long de la rampe

Il a évalué les mesures à prendre et le montant des réparations à 59 734.20 euros. Hors frais d'avocat, la procédure d'expertise s'élève à environ 9000 euros. L'expert est toujours dans l'incapacité de définir si ces désordres étaient existants ou non au jour de la vente de 2019.

La SCI acquéreur a émis son intention d'assigner au fond, sans fournir ses conclusions pour chiffrer ses réelles demandes,

Devant une procédure longue et coûteuse, sans certitude sur son issue et les responsabilités possibles, une voie amiable a été ouverte.

Après nombreux échanges entre les parties, un protocole transactionnel pourrait porter sur les concessions réciproques suivantes :

- La prise en charge par Silène au titre des travaux de la somme de 33 000 euros HT avec indexation suivant l'indice BT01 et TVA applicable, soit un montant arrondi à 33 456€ HT, ou 40 147.20€ TTC,
- La prise en charge par Silène d'une partie des frais de procédure (expertise) à hauteur de 9 000€,
- Le désistement de toute action et/ou renoncement de chacune des parties à engager une action, la présente transaction devant être conclue dans les conditions des articles 2044 à 2058 du Code Civil et aura entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet de protocole d'accord et autoriser la Directrice Générale à signer ce projet de protocole d'accord.

SEANCE DU BUREAU :

Délibération adoptée à l'unanimité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

**Pour copie conforme,
La Directrice Générale de Silène,
S. WILLIAMSON**

