

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

RECU EN PREFECTURE

Le 28 mars 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003122

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240321-00031220-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 21 MARS 2024

Information n°	
9	DOSSIER CONTENTENTIEUX - TERRA NOVA

L'An deux mille vingt quatre, le vingt-et-un mars, à quatorze heures, s'est réuni Le Bureau, en salle Brière à la Carène - Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Dominique TRIGODET 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 Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Monsieur Olivier CORALLO, chargé de projets transversaux

Le bureau suit ce dossier depuis maintenant 10 ans. Lors de sa séance du 19 mai 2022, les administrateurs ont été destinataires d'un point d'étapes sur la procédure initiée par décision de bureau du 19/06/2014.

Rappel du programme :

La résidence TERRA NOVA située route des Landettes, bd de l'Hôpital, allées Novial et Brès à Saint Nazaire est composée de 60 logements, collectifs, semi-collectifs, semi-individuels.



Rappel de l'historique du dossier :

En 2002 Silène a confié au groupement TETRARC –PLBI la maîtrise d'œuvre de la réalisation de 60 logements, résidence TERRA NOVA, à Saint-Nazaire. Le bâtiment a été réceptionné en 2005 et toutes les réserves, levées en novembre 2005. Toutefois, dès le mois d'octobre 2006, de multiples désordres liés à des infiltrations d'eau, des fissures ou des moisissures sont apparus.

Malgré la saisine de son assureur dommages-ouvrage, la SMABTP, par SILENE, l'ensemble immobilier reste le siège de multiples désordres, dont l'origine exacte n'est pas déterminée. Au total, Silène a présenté 70 déclarations de sinistres concernant 39 logements sur les 60 que compte l'opération.

Ces désordres sont de 3 natures :

- 🔧 Infiltrations par menuiseries
- 🔧 Infiltrations par toiture
- 🔧 Infiltrations par façades

La garantie décennale arrivant à terme, et les désordres ne trouvant pas de solution pérenne, Silène avait déposé une requête au Tribunal Administratif aux fins de voir désigner un expert.

Par ordonnance du 1^{er} octobre 2014, Silène a obtenu une expertise judiciaire aux fins de déterminer l'origine des désordres constatés sur la quasi-totalité de la résidence (60 logements) d'évaluer leur ampleur ainsi que les préjudices en résultant.

Deux experts ont été missionnés sur ce dossier, le dernier ayant rendu son rapport le 13 décembre 2019.

Le rapport définitif de l'expert :

L'expert a eu pour mission de décider des travaux réparatoires à réaliser qui sont, d'une part, la réfection des enduits et de l'étanchéité (réparation et réfection) et, d'autre part, la remise en état des logements abimés par la faute de ces défauts d'étanchéité et de façades fuyardes.

La durée estimée de travaux était de 20 mois, en logements occupés.

L'expert a également déterminé les préjudices de Silène :

- 🔧 Frais relatifs à la 1^{er} expertise (reprographie, sapiteurs, honoraires du 1^{er} expert, financement des constats d'huissier) pour un coût total de 24 784.31€

- 🔥 Frais relatifs au déménagement des locataires relogés : 25 132.72 €
- 🔥 Au titre de la condamnation en juillet 2018 par le tribunal d'instance en dédommagement de 12 locataires : (somme actualisée) 160 844.15€
- 🔥 Au titre de la vacance subie des logements : 887 020.84 €

Soit un total en termes de préjudice direct de **1 097 782.02€**.

Informations sur les procédures en cours :

Sur la base de ce rapport, notre conseil nous a proposé de mener deux actions en justice.

- 🔥 **Action en provision suite procédure en référé** : Arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes du 16/10/2021 octroyant à SILENE 1 004 958,02 €
- 🔥 **Action au fond** : Introduction de la requête au fond le 17 décembre 2020, en vue de voir condamner la SMABTP -et à titre subsidiaire la Société GUENO- à verser à SILENE la somme de 2 246 816,81 €, décomposée comme suit :
 - dommages matériels de nature décennale 1 343 660,22 € au terme du rapport d'expertise
 - dommages immatériels et des frais annexes : 903 156,59 €

Pour mémoire cette procédure au fond est destinée à faire confirmer par le Tribunal Administratif la condamnation de la SMABTP, et d'obtenir également la prise en charge des sommes non octroyées par la Cour d'Appel.

Suite à l'action en référé menée, Silène a déjà reçu la somme de 845 920.27 € correspondant à la créance en principal suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel, somme versée sur le compte bancaire Caisse d'Epargne le 14 mars 2022

Point sur la réalisation des travaux :

Les travaux réparatoires prévus par l'expert sont :

- Le traitement des fissures,
- La reprise complète ou partielle d'étanchéité (terrasse, acrotère ...),
- La pose d'une vêtue sur certaines façades (celles exposées et celles très abimées),
- La pose d'un revêtement souple imperméable sur les autres façades,
- Le traitement de certains sols des terrasses d'accès aux logements
- Les reprises d'embellissement dans les parties communes et logements
- Le remplacement de certaines portes d'entrée des logements

Le montant des travaux estimé par l'expert est de **1 185 368.47 €HT**.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre retenue par Silène pour cette opération est l'atelier AWI (architecte) associé au bureau d'études ALTEREA.

Le montant de la mission de Maîtrise d'Oeuvre est de **106 096, 00 €HT** (7,29% d'honoraire + mission OPC + mission d'Exe partielle).

La planification est la suivante :

- Diagnostic détaillé, AVP, dossier PRO/DCE : juin/mars 2021
- Consultation : mars/avril 2021
- Attribution : juin 2021 et janvier 2022 pour les lots infructueux
- Travaux : septembre 2021 pour une durée de 15 à 18 mois.

Ont été réceptionnés :

- Les travaux de bardage et de ravalement le 22/09/2022,
- Les travaux d'étanchéité le 27/01/2023,

- Les travaux de menuiseries intérieures le 29/09/2023,
- Les travaux de revêtements de sols souples le 29/09/2023
- Les travaux de peinture intérieure le 29/09/2023
- Les travaux d'étanchéification ont été réceptionnés le 02/02/2024.

Récapitulatif des éléments financiers :

A ce jour, Silène a reçu comme versement la somme de 1 020 719,12 euros comprenant deux versements :

- Un premier versement en 2020 de 174 798,85 euros
- Un deuxième versement en mars 2022 de 845 920,27 euros

Les dépenses dont le détail est ci-dessous représentent la somme de 2 873 408,13 euros

Dépenses		2 873 408,13 €
Travaux suite Appel d'offres		1 185 368,47 €
dont Travaux supplémentaires		448 683,00 €
suite reprises partielles d'étanchéité, celle-ci a continué à se dégrader et qu'un marché est en cours de consultation estimé à		400 000,00 €
des travaux envisagés pour la remise en état des extérieurs (pelouse, clôtures et portillons) dont le devis provisoire est d'environ		24 000,00 €
la location de portes sécurité Sitex et les alarmes dont le montant pour l'instant se chiffre à		13 209,00 €
Le remplacement de chaudières et de caisson VMC hors services :		8 600,00 €
Les factures de gaz de bordeaux pour la vérification des chaudières :		2 874,00 €
Maîtrise d'Œuvre	106 096,00 €	
Frais conseils CVS	82 423,51 €	
frais relatifs aux expertises	28 273,25 €	
Coût de la vacance	1 022 563,90 €	

Les indemnités demandées à ce jour s'élèvent à 2 246 816,81 euros :

Indemnités demandées		2 246 816,81 €
Domages matériels de nature décennale au terme du rapport d'expertise		1 343 660,22 €
Domages immatériels et des frais annexes		903 156,59 €

Il restait à engager des démarches d'indemnisation complémentaire de prise en charge des sommes non octroyées par la Cour d'Appel d'un montant de 626 591,32 euros. Il n'y avait aucune certitude à ce jour que cette demande complémentaire soit recevable, pour autant, Silène avait décidé de mener toutes les actions judiciaires nécessaires en ce sens.

Somme restant à percevoir	2 873 408,13 €
Sur les indemnités déjà demandées	2 246 816,81 €
demande de prise en charge des sommes non octroyées par la Cour d'Appel	626 591,32 €

Le Tribunal Administratif de Nantes nous a informé le 26 janvier 2024 que, suite aux clôtures d'instruction, les deux affaires allaient être enrôlées.

Les deux actions ont donc été inscrites au rôle de l'audience publique du 14/02/2024. Nous venons donc de recevoir les deux délibérés d'audience, qui décident que :

- ✚ La SMABTP est condamnée à verser à Silène 1 309 988,88 euros au titre des préjudices matériels, compris les sommes déjà versées (avec intérêt au taux légal majoré)
- ✚ La SMABTP est condamnée à verser à Silène la somme de 229 000 euros au titre de préjudices immatériels et 56 772,59 euros au titre des autres préjudices matériels, ces sommes comprenant les sommes déjà versées à titre de provision (avec intérêt au taux légal majoré)
- ✚ La société Guéno est condamnée à verser à Silène une indemnité de 854 595,25 euros (avec intérêt au taux légal)
- ✚ La SMABTP versera 3 000 euros à Silène au titre des dépens
- ✚ La société Guéno versera 1 000 euros à Silène au titre des dépens.

De plus, Monsieur le rapporteur public s'est interrogé sur la réalisation des travaux de reprise des désordres constatés par Monsieur RIGOLT dans le cadre des opérations d'expertise.

La question n'est pas anodine car elle pourrait permettre si tel est le cas, l'application d'un taux d'intérêt majoré sur les sommes retenues.

Comme l'ensemble des lots ont été réceptionnés, fin d'année 2022 et en 2023, Silène a donc fait valoir que les travaux de reprise ont été réalisés.

Le 19 février 2024, pour clôturer ces dix années de procédure engagée sans compromission, Silène a fait déposer deux notes en délibéré pour obtenir en plus de ce qui précède, l'application du taux légal majoré prévu à l'article L242-1 du code des assurances (et donc le versement du doublement du taux d'intérêt légal).

Nous attendons la liquidation de l'ensemble de ces montants afin de savoir précisément le montant à recevoir. Nous pourrions alors faire un bilan financier précis pour vous le communiquer mais tenons à informer les administrateurs de ce futur dénouement.

Les administrateurs prennent acte de cette information.

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982


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