Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0973-DE

Immeuble collectif –Lotissement les Terres Rouges à PLERIN Malfaçons – GPA- expertise judiciaire – Validation Protocole d'accord

DELIBERATION BCA 2026 M09 73
Bureau du Conseil d'Administration du 1 septembre 2026

Membres délibérants présents :
Mme Gaëlle ROUTIER, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Marie- Chantal NACIRI, Mme Nadège LANGLAIS
Mr. Patrice KERVAON, Mr. Jean-Claude DAUPHIN, Mr. Raphael LE MEHAUTE.

Assistait à la séance, avec voix consultative :
Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Assistaient à la séance :
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mr François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme DRUILLENNEC Emanuelle, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale
Mr. Pascal LE MAUX, Juriste Direction Prospective et Juridique

---

Vu l'article R421-16 du code de la Construction et de l'Habitation,
Vu la délibération du Conseil d'Administration du 7 janvier 2022 CA MO2022/MO2/12 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau,
Vu l'ordonnance de référé du 3 février 2022 du Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc.

CONTEXTE

La SSCV ROUGE MERCURE CROIX LORMEL a édifié un bâtiment semi collectif de neuf logements sur un terrain dépendant du lotissement LES TERRES ROUGES à PLERIN. Ce bâtiment semi collectif a été vendu véfa à COTES D'ARMOR HABITAT en 2019 avec une livraison en 2021.

Postérieurement à la mise en location de l'ouvrage en 2021, il a été constaté différents défauts qui ont nécessité l'introduction d'un référé expertise.

Dans son rapport du 9 mai 2025, après 4 visites sur site, l'expert judiciaire a conclu à la réalité des désordres et non conformités dénoncées :

- Traitement des canalisations sous un appartement au rez-de-chaussée afin de remédier aux remontées de eaux usées ;
- Reprise des embellissements dans ce même appartement ;
- Traitement des fissures d'une façade 5 A avec injection mousse expansée ;
- Traitement pied des bardages pour les écoulements d'eau de pluie ;
- Absence de ventilation de la toiture.

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0973-DE

Soit un total de 64 065,38 € HT de frais de réparation (Les frais TTC dépendent des différents taux de TVA : 20%, 10%% sur certains travaux). A ce coût global, il convient d'ajouter :

- Les frais liés à la maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, la mission SPS si requise pour la reprise des désordres et non-conformités (Estimation à 13 241,23 € HT soir 15 889,47 € TTC),
- Les frais d'instance (frais irrépétibles, frais d'expertise, dépens) s'élevant à 43 755 €,
- L'indemnisation de la locataire pour trouble de jouissance en raison des remontées des eaux usées dans les commodités (remise gracieuse au mois d'un mois de loyer pour trouble de jouissance – Loyer actuel 613,98 € pour un T3.)
- Reprise des remblais 2 600 €.

Soit la somme globale estimées avec l'indemnisation de la locataire à 140 817,36 €.

La transaction

- Sur l'aspect financier

L'office a le choix d'introduire une action en justice d'action en responsabilité avec les inconvénients suivants :

- Coût de procédure de 5 000 €/6 000 € ;
- Non prise en compte de la mise en place de la ventilation de la couverture (cet élément était visible lors de la livraison et aurait dû faire l'objet d'une réserve – 12 000 € TTC) ;
- Non prise en compte des surplus liés à la maitrise d'œuvre, le contrôle technique, la mission SPS lors des travaux de remédiation (montant de 15 889,47 € TTC) ;
- De la non-conformité du plenum de couverture (12 000 € TTC) ;
- De l'indemnisation pour trouble de jouissance de la locataire (800 à 1 000 €) ;
- Un report de la reprise des travaux réparatoires de plus d'une année.

L'option d'une transaction a été privilégiée. Le principe qui s'impose est celui des concessions réciproques entre les parties (Jurisprudence du Conseil d'Etat « commune de ST TROPEZ » - 8 décembre 1995) : il y a par conséquent négociation.

En synthèse, les principales concessions réciproques sont les suivantes en sus des coûts des travaux réparatoires :

Supportés par l'office	Supportés par les constructeurs outre les travaux de reprise
Indemnisation de la locataire (800 € à 1000 €) Une fraction des frais irrépétibles correspondant à une procédure (5 385,58 € sur 14 649 €)	Le surcout à ajouter pour la maîtrise d'œuvre, contrôle technique et mission SPS (15 880 €) Frais irrépétibles : 7 500 Frais expert : 27 194 € (L'office ayant été remboursé en sus de 4 505 €) Prise en compte des couts de ventilation (12 000 €) Le reprise des remblais et franchise assurance : 2600 €
Renonciation à ester en justice	

Envoyé en préfecture le 08/09/2026
Reçu en préfecture le 08/09/2026
Publié le
ID : 022-272200015-20260901-BCA2026M0973-DE

Au total, l'office récupère la somme globale de **134 431,78 €.**

- Sur la procédure

✓ Décision requise du bureau en vertu de la délibération n° CA 2026 M06 10 du Conseil d'Administration du 16 juin 2026 lui conférant cette compétence.

✓ Une jurisprudence du Conseil d'Etat du 11 septembre 2006 « Commune de Théoule-sur-Mer » admet que l'organe délibérant peut se prononcer sur un projet de protocole non finalisé. En l'occurrence, le projet de protocole d'accord est stabilisé.

✓ Transmission en Préfecture de la décision du Bureau si celle-ci est favorable ainsi que de la transaction signée avec les parties.

Considérant ce qui précède, Il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- De se prononcer sur la suite donnée à ce projet de transaction,
- Dans une hypothèse favorable, d'autoriser le Directeur Général à signer le protocole transactionnel qui en découle.

Le Bureau du Conseil d'Administration
Après en avoir délibéré

- Se prononce favorablement sur la suite donnée à ce projet de transaction,
- Autorise le Directeur Général à signer le protocole transactionnel qui en découle

---

Voté à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo

