

13 HABITAT
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 NOVEMBRE 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme CatherineCHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- Mme Gisèle DARMON
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Jean-Paul GUILBERT
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- M. Jordan MANGANI
- Mme Marie MARTINOD
- Mme Yvette ROCHETTE
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à M. PERRIN

ADMINISTRATEURS EXCUSES

- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Anne WERMELINGER, Adjointe au Chef du Service Habitat, représentant M. le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, et M. le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer conformément aux dispositions de l'article R. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Mme Ranjing WANG, Commissaire aux Comptes (en visio)
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

Tél. : 04 91 12 71 00

Établissement Public Inductif à Caractère Commercial à Compétence Régionale - RC 544360167216787855696

13habitat.fr

Conseil d'Administration du 26 novembre 2025
Délibération n° 7-CA-25.085

DESIGNATIONS DE CABINETS D'AVOCATS POUR ASSURER LA DEFENSE DES INTERETS DE 13 HABITAT : CONTENTIEUX LOCATIF – FIXATION DES HONORAIRES

Considérant les termes du rapport n° 7 ci annexé

Considérant que la loi dite ASAP n° 2020-1525 du 7 déc.2020, a aligné les règles françaises avec le droit européen et la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne qui affirme dans une décision du 6 juin 2019, qu'en matière de représentation devant les juridictions, la relation entre un acheteur public et son avocat nécessite un fort lien personnel (intuitu personae) et une confidentialité la plus stricte est difficilement compatible avec les obligations de mise en concurrence et publicité afférant aux marchés publics.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article L.421-16 7 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu l'article L.2512-5 du Code de la Commande Publique.

Après en avoir délibéré :

Avec 19 voix Pour

1 voix absente (M. Jacquot n'a pas participé au vote)

- **DECIDE** d'arrêter la liste des avocats pouvant être mandatés dans le cadre des services juridiques, définis par les dispositions de l'article L2512-5 8° d et e, en contentieux locatif comme suit :

Cabinet d'Avocat	Secteur géographique attribué
Maître BILLÉ Cécile	TECHNOPOLE
Maitre MARQUAND GAIRARD Romaine	BELVEDERE
Maitre BARTON SMITH Pascale	MER ET COLLINE – AUBAGNE- CŒUR DE VILLE
Maitre PATASCIA Stéphanie	ARBOIS - PAYS DE MARTIGUES
Maître POURRIERE Frédéric (Cabinet PEZET)	PAYS D'ARLES - SALON OUEST PROVENCE

✓

- **AUTORISE** la fixation des honoraires telles que définis dans le rapport ci-joint.
- **DIT** que :
 - La désignation nominative d'un avocat figurant au sein de tableau en annexe vaudra également pour le cabinet auquel sein duquel il serait associé
 - Des conventions cadres d'honoraires devront être régularisées avec chacun et les forfaits seront conformes à ceux précisés en annexe du rapport.
 - En cas de défaillance, d'impossibilité à intervenir de l'un des avocats (par exemple du fait d'un conflit d'intérêt) ou en fonction des intérêts de l'Office si le contentieux s'avère spécifique, il pourra être fait appel par les services utilisateurs, à un autre avocat de la liste.
 - Les dossiers déjà confiés à un Conseil au jour de la présente délibération pourront, selon l'opportunité et le stade d'avancement de la procédure, être transférés ou non aux Avocats ci-désignés
 - La liste pourra être modifiée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration.

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 26 novembre 2025

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

RAPPORT N° 7

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 NOVEMBRE 2025

OBJET : CONTENTIEUX LOCATIF – DEVOLUTION DE COMPETENCE AUX AVOCATS – FIXATION DES HONORAIRES

Conformément aux règles alors applicables en matière de commande publique, depuis de nombreuses années 13 HABITAT procède à la désignation de cabinets d'avocats pour assurer la représentation et conseil juridique, par le biais d'appels d'offres à la concurrence.

C'est ainsi qu'à ce jour, plusieurs marchés ont été conclus pour satisfaire à nos besoins dans différents domaines du droit (Locatif, Droit privé, Droit public, Droit social, Droit fiscal)

Bien que le droit européen eu dès 2014 exclu du champ d'application des marchés publics les services de représentations juridique et de conseil juridique fourni en vue de la préparation d'une procédure ou quand il existe des signes tangibles qu'elle intervienne, le législateur français n'avait pas suivi cette directive.

Afin de se mettre en compatibilité avec le droit européen et la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne qui affirme dans une décision du 6 juin 2019 qu'en matière de représentation devant les juridictions, la relation entre un acheteur public et son avocat nécessite un fort lien personnel (intuitu personae) et une confidentialité la plus absolue, incompatible avec les obligations de passation des marchés publics, la loi dite ASAP n° 2020-1525 du 7 déc. 2020, vient finalement aligner les règles françaises.

Plus précisément, sont donc ajoutés à la liste des services juridiques non soumis à la publicité et la mise en concurrence de l'article L2512-5 du Code de la Commande Publique :

- « (...) Les services juridiques de représentation légale d'un client par un avocat dans le cadre d'une procédure juridictionnelle, devant les autorités publiques ou les institutions internationales ou dans le cadre d'un mode alternatif de règlement des conflits ;
- Les services de consultation juridique fournis par un avocat en vue de la préparation de toute procédure mentionnée au d du présent 8° ou lorsqu'il existe des signes tangibles et de fortes probabilités que la question sur laquelle porte la consultation fera l'objet d'une telle procédure. »

Dans ce contexte, afin d'assurer la bonne marche de l'Office, et compte tenu de la spécificité de la matière contentieuse, il est apparu opportun de faire à nouveau délibérer le Conseil d'Administration sur cette thématique, tant sur la désignation de nos avocats que sur leur honoraires, sur la base des propositions suivantes :

A - DESIGNATION DES AVOCATS SUR LE CONTENTIEUX LOCATIF

Cabinet d'Avocat	Secteur géographique attribué
Maître BILLÉ Cécile	TECHNOPOLE
Maitre MARQUAND GAIRARD Romaine	BELVEDERE
Maitre BARTON SMITH Pascale	MER ET COLLINE – AUBAGNE- CŒUR DE VILLE
Maitre PATASCIA Stéphanie	ARBOIS - PAYS DE MARTIGUES
Maître POURRIERE Frédéric (Cabinet PEZET)	PAYS D'ARLES - SALON OUEST PROVENCE

B – HONORAIRES

S'agissant du contentieux locatif, on dénombre 3 types de dossiers en fonction des diligences qui seront requises :

- Les dossiers ordinaires (résiliation de bail simple)
- Les dossiers moyens (troubles de l'occupation, induite occupation, squat...)
- Les dossiers complexes (troubles de jouissance, de voisinage, procédure d'appel...)

Sur ces différents dossiers, un forfait s'applique pour la préparation du dossier et la représentation devant la juridiction. Le droit de plaidoirie vient en sus de ce forfait.

Dans le cas d'une assistance juridique, en lien avec un risque contentieux, un forfait est aussi possible, non cumulable avec le forfait exprimé ci-dessus. Par exemple, il peut s'agir d'une consultation sur un point précis de procédure ou encore un accompagnement des équipes lors d'une expertise.

CATEGORIE	LIBELLE	PRIX FORFAITAIRE
Préparation dossier et représentation	Dossier ordinaire	160,00 € H.T.
	Dossier moyen	250,00 € H.T.
	Dossier complexe	500,00 € H.T.
Conseil/Expertise	Forfait heure	125,00 € H.T.
	Forfait ½ journée	350,00 € H.T.

Pour les cas de désistement un mois avant la date d'audience, aucun honoraires ne sera versé dans la mesure où le dossier n'aura pas été préparé. Si le désistement intervient DANS le mois avant l'audience, seule la moitié du forfait sera due.

C – DIVERS

Il est à noter que :

- La désignation nominative d'un avocat figurant au sein de tableau en annexe vaudra également pour le cabinet auquel sein duquel il serait associé
- Des conventions cadres d'honoraires devront être régularisées avec chacun et les forfaits seront conformes à ceux précisés en annexe du rapport.
- En cas de défaillance, d'impossibilité à intervenir de l'un des avocats (par exemple du fait d'un conflit d'intérêt) ou en fonction des intérêts de l'Office si le contentieux s'avère spécifique, il pourra être fait appel par les services utilisateurs, à un autre avocat de la liste.
- Les dossiers déjà confiés à un Conseil au jour de la présente délibération pourront, selon l'opportunité et le stade d'avancement de la procédure, être transférés ou non aux Avocats ci-désignés
- La liste pourra être modifiée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration.

* *
*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.