

N° CA-48/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 2024**

**Le 11 décembre 2024 à 17h00,**

Les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat "VALLÉE SUD HABITAT", dûment convoqués le 29 novembre 2024, se sont réunis en salle du 9<sup>ème</sup> étage au siège du Territoire Vallée Sud – Grand Paris, 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, sous la Présidence de Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Office.

**Étaient présents avec voix délibérative :** Jean-Didier BERGER, Nadège AZZAZ (à partir du point n°12), Yves COSCAS, Christine QUILLERY, Patrice RONCARI, Lounes ADJROUD (à partir du point n°12), Patrick WIDLOECHER, Martine BAGDASSARIAN, Michel VENEAU, Jean-Robert DELLOYE, Anthony REYNAUD, Christophe RENDU, Zaneta WOZNIAK, Rahma GHIATOU, Jean-François COUET, Daniel PIEDELOUP, Mauricette MERIGOT-DURBAN, Marcelle ABDELNOUR, El Miloud ZERIOUH, Sabine DIDELOT

**Était présent avec voix consultative :** Antoine PELLETIER, DRIHL 92.

**Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :** Véronique DE LA TOUANNE à Anthony REYNAUD, Sandrine DANDRE à Martine BAGDASSARIAN.

**Étaient absents excusés :** Malika BELARBI.

**Assistaient également :** Yann CHEVALIER, Directeur Général ; Lionel PIERE, Directeur comptable et Financier, Audrey ADHOUH JAMGOTCHIAN, Assistante de la Direction Générale ; Ester MARGARYAN, Assistante.

**Objet :** Mises en non-valeur.

**VALLEE SUD HABITAT**  
**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DÉCEMBRE 2024**  
**DELIBERATION**

---

**Objet : Mises en non-valeur.**

**Le Conseil d'Administration,**

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation,

**Vu** la liste des dettes prescrites,

**Vu** les jugements du Juge de l'Exécution de Nanterre de prononcer le rétablissement personnel de débiteurs de bonne foi se trouvant dans une situation irrémédiablement compromise,

**Vu** le Code Civil et notamment l'article 2224 portant prescription des actions mobilières dont la durée est de 5 années et s'appliquant aux actions en paiement des loyers (3 ans pour les baux conclus après le 27/03/2014 loi ALUR)

**Vu** les créances de locataires sortis du patrimoine dont le montant est minime et non prescrit,

**Considérant** la nécessité d'admettre en non-valeur des dettes locatives,

**Entendu** l'exposé du Président,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,**

Il est rappelé que les dossiers passés en non-valeur sont considérés comme étant irrécouvrables, et ce, pour plusieurs motifs.

**1. Dettes prescrites :**

En vertu de l'article 2224 du Code Civil, la prescription des actions mobilières est de cinq ans. Cette règle s'applique aux actions en paiement des loyers. Cette prescription est désormais de trois ans pour les baux conclus après le 27/03/2014.

Les actions relatives à la mise en œuvre des titres exécutoire ou décisions passées en force de chose jugée et insusceptible de recours en reformation est de dix ans pour les titres postérieurs à mai 2008 et trente ans pour les autres titres.

Ainsi, les dettes des locataires partis de notre patrimoine avant le 10 décembre 2021 n'ayant pas fait l'objet d'une prise de titre sont prescrites.

**SANS OBJET**

**2. Procédures de rétablissement personnel :**

La procédure de rétablissement personnel prononcée par un magistrat entraîne l'irrécouvrabilité et l'effacement des dettes de son bénéficiaire. Le jugement de liquidation judiciaire a les mêmes effets concernant les dettes des locataires de commerces.

SOUS COMPTE	STE	COMPTE	DECISION	ENTREE	SORTIE	MONTANT
GENERAL	1	30771	19/07/2024	04/06/2019		2 706.77 €
GENERAL	1	27574	13/09/24	11/06/2024		3 316.94 €
GENERAL	1	26921	30/08/2024	25/01/2013		1 081.49 €
					TOTAL	7 105.20 €

### 3. Dettes minimales :

Les dettes minimales ne sont pas recouvrées car les frais occasionnés seraient supérieurs au montant de la dette.

SOUS COMPTE	STE	COMPTE	DECISION	ENTREE	SORTIE	MONTANT
GENERAL	1	25638		22/02/2008	10/11/2011	148.84 €
GENERAL	1	23158		12/05/1999	02/02/2023	67.64 €
GENERAL	1	34489		01/08/1966	31/01/2023	164.04 €
GENERAL	1	22242		16/08/1990	31/05/2021	45.09 €
GENERAL	1	36310		01/06/1995	15/02/2022	0.10 €
GENERAL	1	23228		26/06/1998	18/10/2022	82.42 €
GENERAL	1	26266		27/05/2010	29/05/2022	164.22 €
GENERAL	1	40259		29/01/2010	15/10/2010	702.09 €
GENERAL	1	40582		28/12/2011	13/10/2021	12.02 €
GENERAL	1	30436		22/01/2019	01/07/2022	87.50 €

GENERAL	1	39785		01/02/2005	05/07/2021	9.24 €
GENERAL	1	39813		14/03/2005	10/03/2020	166.40€
GENERAL	1	19444		16/08/1981	31/01/2021	31.66 €
GENERAL	1	21185		01/02/1968	24/01/2022	85.68 €
GENERAL	1	29397		14/03/2018	07/12/2022	254.13 €
GENERAL	1	32538		25/02/2021	30/09/2022	19.23 €
GENERAL	1	31122		26/09/2019	31/01/2022	77.92 €
GENERAL	1	27481		03/02/015	16/09/2022	90.72 €
GENERAL	1	31728		02/03/2020	28/06/2020	4.99 €
GENERAL	1	42834		02/06/2022	30/11/2022	520.52 €
GENERAL	1	18136		18/05/2010	29/03/2021	181.36 €
GENERAL	1	41884		10/12/2020	23/05/2022	273.95 €
GENERAL	1	40584		16/12/2011	02/11/2021	9.61 €
GENERAL	1	41515		01/08/2016	04/08/2022	104.12 €
GENERAL	1	26647		16/12/2011	30/07/2022	101.45 €
GENERAL	1	18126		01/02/1974	21/03/2023	189.55 €
GENERAL	1	37412		01/07/1974	22/04/2022	129.23 €
GENERAL	1	18325		01/08/1968	30/11/2021	1.40 €

GENERAL	1	32182		30/09/2020	09/03/2022	109.48 €
GENERAL	1	27917		11/08/2016	27/03/2023	111.79 €
GENERAL	1	39723		04/07/2004	30/09/2021	9.50 €
GENERAL	1	30761		28/05/2019	29/01/2021	4.67 €
GENERAL	1	27763		29/12/2015	02/02/2022	4.09 €
GENERAL	1	24020		02/05/2007	08/08/2017	51.07 €
GENERAL	1	32108		02/09/2020	03/03/2023	62.74 €
GENERAL	1	20239		06/09/2000	07/01/2022	17.29 €
GENERAL	1	40813		16/12/2003	16/09/2022	14.99 €
GENERAL	1	20246		20/01/1998	09/07/2022	1.83 €
GENERAL	1	18724		23/09/2004	13/01/2022	39.88 €
GENERAL	1	43466		05/12/2022	03/03/2023	236.34 €
GENERAL	1	25554		02/10/2007	29/07/2022	154.90 €
GENERAL	1	24346		08/03/2022	16/06/2022	92.04 €
					TOTAL	4 635.73 €

#### 4. Renonciation à succession :

Les dettes locatives ne peuvent être recouvrées que sur le patrimoine des ayants droits ayant accepté la succession. En cas de refus de succession des ayants droit les dettes ne sont pas recouvrables.

SOUS COMPTE	STE	COMPTE	JUGEMENT	ENTREE	SORTIE	MONTANT
GENERAL	1	41343		13/02/2015	01/02/2024	1 388.99 €
					TOTAL	1 388.99 €

**5. Irrécouvrable :**

Les dettes objet de la procédure ont fait l'objet d'un certificat d'irrécouvrabilité ou ne peuvent être recouvrées car le débiteur a disparu ou encore que les frais à engager sont disproportionnés par rapport au montant de la créance.

SOUS COMPTE	STE	COMPTE	JUGEMENT	ENTREE	SORTIE	MONTANT
GENERAL	1	23304		13/03/1996	26/10/2020	3 249.61 €
GENERAL	1	27546		21/04/2015	03/06/2021	4 633.40 €
GENERAL	1	41714		14/05/2018	30/08/2021	10 952.46 €
					TOTAL	18 835.47 €

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat « VALLEE SUD HABITAT ».

Le Président,  
 Député-Maire de Clamart,  
 Président du Territoire  
 Vallée Sud - Grand Paris

  
 Jean-Didier BERGER

Vu pour être certifiée conforme à l'original  
 Publiée ou notifiée le 20 décembre 2024  
 Reçue en Préfecture le 19 décembre 2024  
 Certifiée exécutoire le 20 décembre 2024  
 Par application de la loi du 22 juillet 1982

  
 Yann CHEVALIER  
 Directeur Général