Cour administrative d'appel de Douai, 3e chambre, 1er octobre 2026, n° 24DA01982, Habitat 76 c/ Allianz IARD

Source : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000054946441

Vu la procédure suivante : Procédure contentieuse antérieure : L'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime - Habitat 76 (Habitat 76) a demandé au tribunal administratif de Rouen : 1°) à titre principal, de condamner in solidum la SA Allianz IARD et la SAS Saretec France à lui verser une somme de 1 733 332,67 euros HT au titre des travaux de réfection des tours Artémis et Vénus ainsi qu'une somme de 34 458 euros HT au titre des dépenses liées aux investigations utiles à l'expertise, assorties des intérêts au taux légal, eux-mêmes capitalisés, avec indexation sur l'évolution de l'indice BT01 entre la date du dépôt du rapport d'expertise et celle du jugement à intervenir ; 2°) à titre subsidiaire, d'ordonner un complément d'expertise sur les incidences financières de la prise en compte des contraintes induites, pour les travaux de réfection des tours Artémis et Vénus, par l'entrée en vigueur de l'arrêté du 7 août 2019 modifiant l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ; 3°) à titre infiniment subsidiaire, de condamner in solidum la société Allianz IARD et la société Saretec France à lui verser une somme de 986 608,55 euros TTC (valeur octobre 2022) au titre des travaux de réfection des tours Artémis et Vénus, et une somme de 34 458 euros HT au titre des dépenses liées aux investigations utiles à l'expertise, assorties des intérêts au taux légal, eux-mêmes capitalisés, avec indexation sur l'évolution de l'indice BT01 entre la date du dépôt du rapport d'expertise et celle du jugement à intervenir ; 4°) de mettre à la charge in solidum de la société Allianz IARD et de la société Saretec France une somme de 25 062,65 euros TTC au titre de l'article R. 761-1 du code de justice administrative. Par un jugement n° 2205270 du 26 juillet 2024, le tribunal administratif de Rouen a rejeté les conclusions dirigées contre la société Saretec France comme étant présentées devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître, rejeté le surplus des conclusions de la requête d'Habitat 76 et maintenu à la charge de ce dernier les frais d'expertise taxés et liquidés à la somme de 25 062,65 euros. Procédure devant la cour : Par une requête et des mémoires, enregistrés les 25 septembre 2024, 9 septembre 2025, 6 octobre 2025 et 13 février 2026, ce dernier n'ayant pas été communiqué en application de l'article R. 611-1 du code de justice administrative, l'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime (Habitat 76), représenté par Me Griffiths, demande à la cour, dans le dernier état de ses écritures : 1°) d'annuler le jugement du 26 juillet 2024 ; 2°) à titre principal, de condamner la société Allianz IARD à lui régler, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, la somme de 1 665 319,53 euros TTC, ou à tout le moins de 1 569 624,07 euros TTC, au titre des travaux de réfection des tours Artémis et Vénus et la somme de 34 458 euros HT au titre des dépenses liées aux investigations utiles à l'expertise, ces sommes étant assorties des intérêts au taux légal à compter de la requête de première instance outre la capitalisation, ainsi que la somme de 25 062,65 euros TTC correspondant aux frais d'expertise ; 3°) à titre subsidiaire, d'ordonner un complément d'expertise sur le chiffrage des travaux de réfection des tours Artémis et Venus, notamment sur les incidences financières de la prise en compte des contraintes induites par l'arrêté du 7 août 2019 sur la réglementation incendie dans les immeubles d'habitation pour les travaux de réfection ; 4°) à titre infiniment subsidiaire, de condamner la société Allianz IARD à lui régler la somme de 986 608,55 euros TTC (valeur octobre 2022) au titre des travaux de réfection des tours Artémis et Venus, assortie des intérêts au taux légal à compter de la requête outre la capitalisation, avec indexation sur l'évolution de l'indice BT01 entre la date du dépôt du rapport d'expertise et la date de l'arrêt à intervenir et la somme de 34 458 euros HT au titre des dépenses liées aux investigations utiles à l'expertise, assortie des intérêts au taux légal à compter de la requête de première instance outre la capitalisation ainsi que la somme de 25 062,65 euros TTC correspondant aux frais d'expertise ; 5°) de mettre à la charge de la société Allianz IARD la somme de 10 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Il soutient que :

- dès lors que le détachement des plaques de parement des façades des tours Artémis et Vénus met en danger la sécurité des personnes et des biens, ce désordre relève de la garantie décennale ;

- contrairement aux motifs du jugement de première instance, la cause technique du désordre a été identifiée par l'expertise de 2017 et résulte d'un défaut d'exécution généralisé ;

- en application des conditions générales du contrat d'assurance " dommage-ouvrage " et dès lors que le désordre déclaré en 2016 présentait un caractère évolutif, les chutes de plaque de bardage intervenues en 2019 devaient être prises en charge au titre de la garantie décennale ;

- la date de survenance du dommage ne saurait exercer une influence quelconque sur la solution du litige dès lors que la garantie décennale était acquise pour tous les désordres découlant de la même cause que le sinistre indemnisé en 2017 ;

- l'assureur a manqué à ses obligations contractuelles en ne finançant pas une réparation efficace et pérenne de l'ensemble des façades dès lors que l'extension du pourrissement des supports des plaques de bardage était prévisible ;

- il est loisible à la cour d'ordonner un complément d'expertise sur le chiffrage issu de l'appel d'offre mené postérieurement aux opérations d'expertise ;

- compte tenu de l'ampleur des désordres, de l'état des panneaux et de l'isolant ainsi que des normes qui s'imposent à lui, il a droit à une indemnisation correspondant au coût des travaux de reprise globale auquel s'ajoutent le surcoût lié à la prise en compte de l'évolution des normes en matière de sécurité contre l'incendie ainsi que les frais et honoraires du coordonnateur n matière de sécurité et de protection de la santé (SPS) et du maître d'œuvre, pour un coût total de 1 665 319,53 euros TTC ;

- l'absence de prise en compte de la TVA dans l'indemnité qui doit lui être accordée serait contraire au principe de réparation intégrale. Par des mémoires en défense enregistrés les 18 décembre 2024, 9 septembre 2025, 6 octobre 2025 et 12 janvier 2026, la société Allianz IARD, représentée par Me Aberlen, demande à la cour dans le dernier état de ses écritures : 1°) de rejeter la requête de l'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime ; 2°) à titre subsidiaire, de limiter le montant de sa condamnation à la somme de 536 163,32 euros, soit 594 581,41 euros TTC dans l'hypothèse où cette somme serait majorée de la TVA, et d'appliquer un abattement de 40 % pour vétusté à toute condamnation prononcée à son encontre ; 3°) de mettre à la charge de l'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime la somme de 8 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Elle soutient que :

- les garanties de la police " dommage-ouvrage " ont cessé en tous leurs effets le 8 octobre 2017 dès lors que les désordres dont le préfinancement de la réparation est demandé au titre de l'assurance " dommage-ouvrage " sont distincts des désordres de 2016 et sont intervenus postérieurement au délai d'épreuve de dix ans échu le 8 octobre 2017 ;

- s'il est soutenu que ce délai d'épreuve doit faire l'objet d'un délai de deux ans supplémentaire, ce délai a expiré le 8 octobre 2019 et il ne vaut que pour les sinistres intervenus dans le délai d'épreuve ;

- aucun autre désordre que ceux ayant fait l'objet d'une réparation n'a été identifié lors des expertises menées en 2017 ;

- il n'est pas établi que l'évolution des chevrons sur les façades non exposées aux intempéries était prévisible et s'inscrivait dans une aggravation inéluctable du désordre ;

- la responsabilité contractuelle au titre des réparations prises en charge dans le cadre de l'assurance " dommage-ouvrage " ne saurait s'appliquer à un ouvrage distinct ou une partie d'ouvrage non concernée par les travaux de réparation entrepris à la suite du sinistre de 2017 ;

- le remplacement de l'isolant et des plaques de bardage n'est pas justifié ;

- l'évaluation du coût des travaux de reprise n'a pas été effectuée de façon contradictoire et n'a pas été validée dans le cadre de l'expertise ;

- elle comprend des coûts qui ne relèvent pas de la remise en état de l'isolation, présente des incohérences et n'est accompagnée d'aucun descriptif des travaux envisagés de sorte qu'il n'est pas possible de savoir si ces travaux ont été validés par l'expert ;

- les coûts supplémentaires qui seraient rendus nécessaires par le respect des normes incendie ne peuvent être pris en charge dès lors qu'ils constituent des plus-values ;

- les indemnisations doivent être attribuées hors taxe, le taux de TVA appliqué étant au surplus inexact ;

- il y a lieu d'appliquer un taux de vétusté à l'évaluation, les désordres étant intervenus douze années après la réception des ouvrages ;

- toute condamnation prononcée au profit d'Habitat 76 ne saurait excéder les montants vérifiés par le cabinet d'économistes de la construction mandaté par ses soins dans le cadre de l'expertise judiciaire.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code des assurances ;

- le code civil ;

- le code général des impôts ;

- l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté du 7 août 2019 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation ;

- le code de justice administrative. Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience. Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Alexis Quint, premier conseiller, - les conclusions de M. Frédéric Malfoy, rapporteur public, - et les observations de Me Gosselin pour l'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime - Habitat 76 et de Me Gornet pour la société Allianz IARD.

Considérant ce qui suit :

1. L'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime - Habitat 76 a engagé en 2005 la réhabilitation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation situé au Havre et composé de deux tours de seize étages dénommées Artémis et Vénus. Dans ce cadre, une isolation thermique par l'extérieur a été réalisée, qui comportait un bardage composé de grandes plaques de fibrociment. Pour ces travaux, il a souscrit une police d'assurance " dommage-ouvrage " auprès de la société d'assurances GAN aux droits de laquelle est venue la société Allianz IARD. La réception des travaux a eu lieu le 8 octobre 2007. En raison de la chute d'une plaque de bardage fixée sur la façade sud-ouest de la tour Vénus, Habitat 76 a déposé une déclaration de sinistre le 16 novembre 2016 à la suite de laquelle il a perçu de son assureur une somme de 160 397,18 euros au titre du financement des mesures conservatoires ainsi que des travaux de reprise de ces désordres. Après que des plaques de bardage situées sur la façade nord de la tour Artémis se sont détachées le 8 décembre 2019, Habitat 76 a sollicité, par un courrier daté du 26 décembre 2019, la réouverture du dossier lié à la déclaration de sinistre du 16 novembre 2016. Par un courrier du 21 janvier 2020, la société Allianz IARD a refusé de faire droit à cette demande au motif qu'en raison de l'expiration du délai de dix ans suivant la réception des travaux, les garanties de la police d'assurance " dommage-ouvrage " n'étaient plus mobilisables. Habitat 76 a donc saisi le juge des référés du tribunal administratif de Rouen qui, par une ordonnance n° 2002609 du 28 décembre 2020, a prescrit une expertise. Estimant que la société Allianz IARD avait manqué à son obligation contractuelle de préfinancement, l'office a ensuite demandé au tribunal administratif de Rouen la condamnation de cette dernière à lui verser une somme de 1 733 332,67 euros HT correspondant aux travaux de réfection des

tours Artémis et Vénus et une somme de 34 458 euros HT correspondant aux dépenses liées aux investigations utiles à l'expertise. Habitat 76 relève appel du jugement du 26 juillet 2024 par lequel le tribunal administratif de Rouen a rejeté sa demande.

Sur les conclusions à fin de condamnation de la société Allianz IARD : En ce qui concerne l'application de la garantie contractuelle :

2. D'une part, aux termes de l'article L. 242-1 du code des assurances dans sa rédaction en vigueur à la date de souscription du contrat d'assurance en litige : " Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil. / (...) / L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque : / Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ; / Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. / (...) ". Ces dispositions instituent une procédure spécifique de préfinancement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale avant toute recherche de responsabilité. Il résulte des principes qui régissent la garantie décennale des constructeurs que des désordres apparus dans le délai d'épreuve de dix ans, de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination dans un délai prévisible, engagent leur responsabilité, même s'ils ne se sont pas révélés dans toute leur étendue avant l'expiration du délai de dix ans.

3. D'autre part, aux termes de l'article 3.3 des conditions générales du contrat d'assurance " dommage-ouvrage " souscrit par Habitat 76 : " La garantie couvre le coût de l'ensemble des travaux afférents à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement de l'opération de construction, endommagés à la suite d'un sinistre. (...) ". Le titre I du même contrat stipule, à la définition du " Sinistre ", que " (...) / Constitue un seul et même sinistre, l'ensemble des réclamations concernant les dommages résultant d'une même cause initiale ".

4. Il résulte de l'instruction que l'isolation thermique par l'extérieur des façades des tours Artémis et Venus a été réalisée par la pose de panneaux de laine de verre protégés par un bardage composé de plaques de fibrociment vissées sur une ossature verticale de chevrons de bois reliée aux murs des façades par des équerres en acier galvanisé. Aux termes des différents rapports d'expertise versés à l'instance, la chute d'une plaque de parement de la façade sud-ouest de la tour Vénus, le 9 novembre 2016, avait pour origine un défaut d'étanchéité au vent et à l'humidité de cette façade de bardage, qui a causé le pourrissement des chevrons de bois et la chute de la plaque qui y était fixée. Ce défaut résultait de l'absence de pose d'une bande de protection en caoutchouc EPDM de manière continue sur toute la longueur de ces chevrons. A cet égard, il résulte de l'instruction qu'au regard des dégradations constatées, les rapports rendus par la société Saretec France, missionnée par l'assureur, ont conclu à la nécessité de procéder à la réfection, non seulement de la façade sud de la tour Vénus mais aussi de la façade ouest de la tour Artémis, ces deux bâtiments étant affectés du même défaut dans la pose des bardages constituant leur façade. Dès lors que l'ossature constituée des chevrons n'était pas isolée et conduisait nécessairement à la chute d'autres plaques, sa dégradation menaçait la sécurité des personnes qui circulaient au pied des tours et rendait donc cet immeuble impropre à sa destination. Ce désordre était donc de nature à engager la responsabilité décennale des constructeurs et les travaux pour y remédier relevaient par conséquent du préfinancement prévu par le contrat de police d'assurance de " dommage-ouvrage " signé par Habitat 76. Il résulte de l'instruction, et notamment de la quittance subrogative datée du 27 juin 2018, que les réparations proposées ont été acceptées par Habitat 76 ainsi

que l'indemnité destinée au financement de ces travaux et qu'une somme de 160 397,18 euros lui a été versée au titre du financement des mesures conservatoires ainsi que des travaux de reprise de ces désordres.

5. Il résulte ensuite de l'instruction, et en particulier des termes de l'expertise diligentée en application de l'ordonnance du 28 décembre 2020 du juge des référés du tribunal administratif de Rouen, que le défaut d'étanchéité à l'origine du sinistre du 9 novembre 2016 était présent sur l'ensemble des façades des tours Artémis et Vénus. L'humidification des chevrons en bois qui en découlait, associée à l'impossibilité pour cette humidité d'être évacuée par la ventilation des chevrons, a également entraîné leur pourrissement, fragilisant ainsi la fixation des plaques de parement des façades les moins exposées aux intempéries. Aux termes de la même expertise, la pourriture cubique causée par cette humidité et déjà relevée lors du premier sinistre dans les rapports de la société Saretec a pu coloniser les façades des tours Vénus et Artémis n'ayant pas fait l'objet de réparations, ce champignon se développant par filaments et en essaimant des spores. En raison de ces désordres, ainsi que l'a relevé le rapport d'expertise précité, une part significative des fixations des plaques de bardage des six façades n'ayant pas été réparée, était dégradée ou en voie de dégradation et la possibilité qu'elles chutent menaçait la sécurité des personnes circulant au pied des tours. Dans ces conditions, le désordre à l'origine du dommage déclaré par Habitat 76 le 16 novembre 2016, soit dans le délai d'action, présentait un caractère évolutif et son aggravation, a causé le dommage intervenu le 8 décembre 2019. Par suite, quand bien même le délai d'épreuve décennale était échu le 8 octobre 2017, dès lors qu'il est apparu dans un délai prévisible, ce dernier ne pouvait être exclu de la garantie stipulée au contrat d'assurance. Par suite, Habitat 76 est fondé à se prévaloir d'un droit de créance sur la société Allianz IARD, trouvant sa cause dans l'exécution du contrat d'assurance " dommage-ouvrage ".

6. Il résulte de ce qui précède qu'Habitat 76 est fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Rouen a, par le jugement attaqué, rejeté ses conclusions tendant à la mise en cause de la responsabilité contractuelle de la société Allianz IARD au titre de ses obligations de préfinancement des travaux de réparation des désordres couverts par la garantie décennale. En ce qui concerne le préjudice indemnisable : S'agissant de l'étendue des travaux de reprise :

7. Il résulte de l'instruction que les investigations sur l'état des fixations des panneaux des façades des tours Artémis et Vénus menées dans le cadre de l'expertise diligentée en application de l'ordonnance du tribunal administratif de Rouen ont consisté en un examen aléatoire portant sur 12,5 % des panneaux sur la tour Vénus et 13 % sur la tour Artémis. A l'issue de cet examen, il est apparu que 6,7 % des chevrons supportant les panneaux testés sur la tour Vénus et 12,7 % de ceux testés sur la tour Artémis étaient affectés par la pourriture cubique ou présentaient un taux d'humidité affectant leur solidité. S'il n'a pas été possible d'identifier précisément la part des façades demeurées indemnes de toute dégradation et la part de celles effectivement affectées par le pourrissement des chevrons en bois décrit plus haut, compte tenu du caractère évolutif de ces désordres et des risques encourus par les occupants et les riverains de ces immeubles d'habitation, en l'extrapolant à la totalité des panneaux, cette proportion doit être regardée comme suffisante pour justifier la reprise de l'ensemble des six façades.

8. Toutefois, si l'appelant soutient que l'indemnisation doit être calculée sur la base d'un remplacement total de l'isolation thermique des façades des tours, impliquant le remplacement de l'isolant et des plaques de bardage, il résulte de l'instruction, et en particulier des opérations d'expertise, que les actuelles plaques de bardage peuvent être déposées puis fixées à nouveau à l'aide de vis ou de rivets sur un profil en acier remplaçant les chevrons en bois. Il n'est pas non plus établi que l'isolant en place ne puisse être réutilisé et qu'il doive être remplacé. A cet égard, il ne résulte pas de l'instruction que l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté du 7 août 2019 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation impliquerait le remplacement de la totalité de l'isolation thermique par l'extérieur des tours Artémis et Vénus. Enfin, s'il apparaît que certaines plaques de fibrociment sont fissurées ou dégradées et ne peuvent donc pas être conservées, il n'est pas démontré que ces dégradations auraient pour cause le pourrissement des chevrons sur lesquelles elles sont fixées. Dans ces conditions,

l'indemnisation doit donc se limiter aux opérations de dépose du bardage et de l'isolant, au remplacement des chevrons et à la remise en place du bardage et de l'isolant. S'agissant du montant de l'indemnisation :

9. Le montant du préjudice dont le maître d'ouvrage est fondé à demander la réparation aux constructeurs à raison des désordres affectant l'immeuble qu'ils ont réalisé correspond aux frais qu'il doit engager pour les travaux de réfection. Ces frais comprennent, en règle générale, la taxe sur la valeur ajoutée, élément indissociable du coût des travaux, à moins que le maître d'ouvrage ne relève d'un régime fiscal lui permettant normalement de déduire tout ou partie de cette taxe de celle qu'il a perçue à raison de ses propres opérations.

10. S'il résulte de l'instruction que les travaux à raison desquels Habitat 76 demande à être indemnisé sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les loyers qu'il perçoit dans le cadre de son activité sont quant à eux exonérés de TVA en application de l'article 261 D du code général des impôts, de sorte qu'il n'est pas établi que la TVA acquittées dans le cadre de ces travaux soit déductible. Au demeurant, la société Allianz IARD n'apporte aucun élément permettant d'établir qu'Habitat 76 serait en droit de déduire ou d'obtenir le remboursement du montant de la TVA réglée lors de ces travaux. Par suite, il y a lieu d'appliquer la TVA à hauteur de 10 % sur le montant total des travaux de réparation.

11. Eu égard à l'étendue des désordres et aux travaux de reprise proposés pour y remédier, et compte tenu des pièces versées au dossier par Habitat 76 et soumises au contradictoire, il y a lieu de fixer le montant des travaux à la somme de 601 526,43 euros HT auxquels il y a lieu d'ajouter le coût du remplacement de l'ossature de chevrons en bois et l'ajustement des plaques de bardage pour une somme totale de 42 000 euros HT ainsi que le coût de la maîtrise d'œuvre, de la coordination SPS, du bureau de contrôle représentant un total de 35 296,72 euros HT, l'assurance " dommage-ouvrage " s'élevant à 14 898,17 euros. Par suite, sans qu'il soit besoin de diligenter une expertise, il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité due par la société Allianz IARD à Habitat 76 à 761 603,64 euros TTC.

12. S'il est admis que la remise à neuf d'un ouvrage ayant subi l'usure du temps et ayant déjà été amorti procure au maître de l'ouvrage un avantage qui ne saurait être mis à la charge des constructeurs, il ne résulte pas de l'instruction que l'amortissement des chevrons en bois remplacés puisse être apprécié isolément du reste des travaux d'isolation réceptionnés par Habitat 76 en octobre 2007. Dès lors que l'indemnisation ne porte pas sur le remplacement du bardage et les panneaux de laine de verre qu'il recouvre, il n'y a pas lieu en l'espèce d'appliquer un coefficient de vétusté au montant correspondant à l'indemnité due à Habitat 76.

13. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de condamner la société Allianz IARD à verser à Habitat 76 la somme de 761 603,64 euros TTC. S'agissant des intérêts et de la capitalisation :

14. Habitat 76 a droit aux intérêts au taux légal sur l'indemnité que la société Allianz IARD est condamnée à lui verser en application de ce qui précède à compter du 22 décembre 2022, date de présentation de sa demande devant le tribunal.

15. La capitalisation des intérêts ayant été demandée pour la première fois dans la requête de première instance, il y a lieu de faire droit à cette demande à compter du 22 décembre 2023, date à laquelle était due, pour la première fois, une année entière d'intérêts, ainsi qu'à chaque échéance annuelle à compter de cette date.

Sur les frais liés au litige :

16. Aux termes de l'article R. 761-1 du code de justice administrative : " Les dépens comprennent les frais d'expertise, d'enquête et de toute autre mesure d'instruction dont les frais ne sont pas à la charge de l'État. Sous réserve de dispositions particulières, ils sont mis à la charge de toute partie perdante sauf si les circonstances particulières de l'affaire justifient qu'ils soient mis à la charge d'une autre partie ou partagés entre les parties (...) ".

17. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de mettre à la charge de la société Allianz IARD la somme totale de 59 520,65 euros au titre, d'une part, des frais et honoraires de l'expertise, liquidés et taxés à la somme de 25 062,65 euros TTC par ordonnance du 27 octobre 2022 du président du tribunal administratif de Rouen, et d'autre part, des investigations financées par Habitat 76 à la demande de l'expert lui-même, qui ne sont pas contestés, pour un montant de 34 458 euros.

18. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge d'Habitat 76, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de la société Allianz IARD une somme de 2 000 euros au titre des frais exposés par Habitat 76 et non compris dans les dépens. DÉCIDE :

Article 1er : Le jugement n° 2205270 du tribunal administratif de Rouen en date du 26 juillet 2024 est annulé.

Article 2 : La société Allianz IARD est condamnée à verser à Habitat 76 la somme de 761 603,64 euros TTC assortie des intérêts au taux légal à compter du 22 décembre 2022. Les intérêts dus au 22 décembre 2023 et à chaque échéance annuelle ultérieure seront capitalisés pour produire eux-mêmes intérêts.

Article 3 : Les dépens sont mis à la charge de la société Allianz IARD à hauteur de 59 520,65 euros.

Article 4 : La société Allianz IARD versera à Habitat 76 une somme de 2 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 5 : Le présent arrêt sera notifié à l'office public de l'habitat du département de la Seine-Maritime - Habitat 76 et à la société Allianz IARD.

Délibéré après l'audience publique du 15 septembre 2026 à laquelle siégeaient :

- Mme Isabelle Hogedez, présidente de chambre, - Mme Barbara Massiou, présidente-assesseure, - M. Alexis Quint, premier conseiller. Rendu public par mise à disposition au greffe le 1er octobre 2026. Le rapporteur, Signé : A. Quint La présidente de la 3ème chambre, Signé : I. Hogedez La greffière, Signé : C. Huls-Carlier La République mande et ordonne au préfet de la Seine-Maritime en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt. Pour expédition conforme, La greffière en chef, Par délégation, La greffière, N° 24DA01982