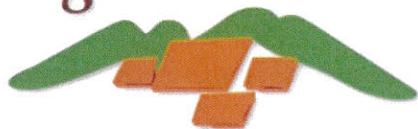
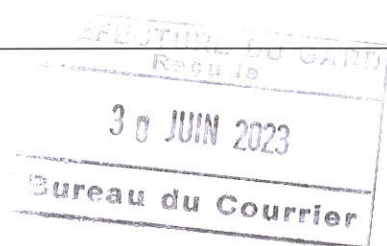


Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

ÉTAT DES PROCÉDURES JURIDIQUES DE LOGIS CÉVENOLS – 2022/2023



Conformément aux articles R 421-17 et R 421-18 du Code de la Construction et de l'habitat (CCH), le Président et le Directeur Général rendent compte au Conseil d'Administration de l'état des procédures en cours et terminées, hors recouvrement de créances.

LES PROCÉDURES TERMINÉES

AFFAIRE	<p><u>Nicolas GALIBERT – Diagnostic amiante - Ancienne Gendarmerie de Saint Martin de Valgalgues.</u></p> <p>M. GALIBERT avait été mandaté par la commune afin de réaliser un constat et un rapport amiante « avant-vente » afin que ceux-ci soient annexés à l’acte de vente. Ces diagnostics faisaient alors état de quelques éléments amiantés à l’extérieur du bâtiment. Dans le cadre du diagnostic amiante obligatoire « avant-travaux » demandé par LOGIS CÉVENOLS au bureau d’étude QUALICONSULT, le rapport amiante a fait état de la très grande quantité d’amiante présente dans toutes les parties de l’immeuble.</p> <p>C’est en l’état que la responsabilité de M. GALIBERT a été engagée. Le conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet ELEOM à Nîmes.</p>
PROCÉDURE	<p>Le <u>21 novembre 2012</u>, M. Nicolas GALIBERT a établi, à la demande de la Commune de Saint-Martin de Valgalgues, un « constat amiante » de l’immeuble qui accueillait l’ancienne gendarmerie en vue de la signature de la promesse de vente dudit immeuble intervenue entre LOGIS CÉVENOLS et la Commune de Saint-Martin de Valgalgues le <u>13 décembre 2012</u>.</p> <p>Par acte de vente en date du <u>25 février 2014</u>, LOGIS CÉVENOLS acquiert auprès de la Commune de Saint-Martin de Valgalgues, un immeuble à usage mixte comportant des locaux à usage de bureau, sept appartements à usage d’habitation et sept garages en vue d’une opération de réhabilitation portant création de sept logements sociaux.</p> <p>À cet acte de vente est annexé le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l’amiante établi par M. Nicolas GALIBERT en date du <u>14 février 2014</u>. Ce rapport indique qu’il « a été repéré des matériaux et produits contenant de l’amiante ». Toutefois, ce rapport indique l’absence d’amiante dans toutes les listes réglementaires d’éléments à analyser.</p> <p>Avant de débiter les travaux de réhabilitation, LOGIS CÉVENOLS a mandaté le bureau d’étude QUALICONSULT afin de réaliser un diagnostic amiante « avant-travaux ». Ainsi, dans son rapport établi le <u>2 novembre 2016</u>, le bureau d’étude QUALICONSULT diagnostique une très grande quantité d’éléments contenant de l’amiante dans l’ensemble du bâtiment. La grande majorité de ces éléments amiantés ont été repérés par un examen visuel de l’expert du bureau d’étude QUALICONSULT, ce qu’aurait dû également faire M. Nicolas GALIBERT lors de l’établissement de son rapport « avant-vente ».</p> <p>Par mise en demeure en date du <u>15 mai 2017</u>, eu égard au coût très important des travaux de désamiantage non prévus qui devront être réalisés sur l’immeuble querellé, LOGIS CÉVENOLS met en cause la responsabilité de M. Nicolas GALIBERT et demande à ce que lui soit communiqué l’attestation d’assurance de celui-ci.</p> <p>Le <u>27 juin 2017</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne solidairement M. Nicolas GALIBERT et les MMA ASSURANCES par devant le TGI d’Alès afin qu’une expertise judiciaire soit diligentée.</p> <p>Par ordonnance en date du <u>9 novembre 2017</u>, le juge des référés du TGI d’Alès désigne M. Erwan GONTHIER en qualité d’expert et fixe au <u>15 juillet 2018</u> la date du dépôt de son rapport définitif.</p> <p>Le <u>29 mars 2019</u>, l’expert remet son rapport définitif et conclut que le préjudice subi par LOGIS CÉVENOLS est la conséquence d’une faute de M. GALIBERT et ramène le montant dudit préjudice à la somme de <u>281.827,20 euros</u>.</p> <p>Le <u>18 octobre 2019</u>, après l’échec d’une tentative de transaction amiable, LOGIS CÉVENOLS assigne Nicolas GALIBERT, MMA ASSURANCE IARD et ALLIANZ IARD devant le TGI d’Alès en demandant l’indemnisation de son préjudice, soit la somme de <u>281.827,21 euros</u>.</p> <p>Par jugement du <u>18 octobre 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d’Alès condamne Monsieur GALIBERT à payer à LOGIS CEVENOLS la somme de <u>281.827,21 euros</u> ainsi qu’aux dépens.</p> <p>Le jugement ayant été régulièrement signifié et les parties n’ayant pas interjeté appel de la décision, ce dossier est donc clos.</p>

AFFAIRE	<p><u>M. Jacky TURRET – Impasse JULIAN à Alès</u></p> <p>Monsieur Jacky TURRET est un voisin qui a contesté la légalité du permis de construire qui a été délivré à LOGIS CÉVENOLS pour l'opération de construction de 6 logements sis Impasse Julian à Alès.</p> <p>En raison du recours de M. TURRET, LOGIS CÉVENOLS a perdu une subvention de l'ANRU d'un montant de 112.128 euros.</p> <p>Le conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître Nathalie SILLERES, avocat au barreau de Montpellier.</p>
PROCÉDURE	<p><u>Rappel de la procédure :</u></p> <p>Monsieur Jacky TURRET est propriétaire d'une maison d'habitation sur un terrain sis 188 chemin des Prairies, qui est voisin de la parcelle de LOGIS CÉVENOLS sise 6, impasse Julian à Alès.</p> <p>Dans le cadre de l'opération « Impasse Julian », portant sur la construction de 6 logements sur la parcelle susmentionnée, M. TURRET a introduit un recours en excès de pouvoir contre le permis de construire accordé à LOGIS CÉVENOLS</p> <p>Le 22 mars 2016, M. TURRET notifie son recours gracieux à l'encontre de l'arrêté du 21 janvier 2016 délivrant le Permis de Construire N°PC 3000715C104 à LOGIS CÉVENOLS.</p> <p>Le 22 mai 2016, le recours gracieux de M. TURRET fait l'objet d'un rejet implicite par la Commune d'Alès.</p> <p>Le 26 juillet 2016, M. TURRET notifie à LOGIS CÉVENOLS son recours en excès de pouvoir introduit près du Tribunal Administratif de Nîmes le 22 juillet 2016 à l'encontre de l'arrêté du 21 janvier 2016 délivrant le permis de construire n° PC 3000715C104.</p> <p>Par jugement du 18 septembre 2018, le Tribunal Administratif de Nîmes rejette la requête de M. TURRET et le condamne à payer à LOGIS CÉVENOLS et à la Commune d'Alès la somme de 800 euros au titre de l'article 761-1 du CJA.</p> <p>En raison du recours de M. TURRET contre le permis de construire N°PC 3000715C104, LOGIS CÉVENOLS n'a pas pu justifier d'un avancement d'au moins 15% des travaux de l'opération « Julian » avant le 9 juin 2018 et a, en conséquence, perdu le bénéfice d'une subvention de 112.128 euros que l'ANRU avait accordée pour ladite opération.</p> <p>Ainsi, le 13 juin 2018, LOGIS CÉVENOLS a assigné M. TURRET devant le TGI d'Alès et demande à ce que celui-ci soit condamné à payer à LOGIS CÉVENOLS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La somme de 164.328 euros au titre de l'ensemble des préjudices matériels subis ; - La somme de 10.000 au titre du préjudice moral ; - La somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du CPC. <p>Après de nombreux renvois et en raison de la période de neutralisation des tribunaux en raison du COVID-19, le dossier n'a finalement pu être plaidé que le 13 avril 2021.</p> <p>Par jugement en date du 15 juillet 2021, le Tribunal Judiciaire d'Alès déboute LOGIS CÉVENOLS de ses demandes et le condamne à verser 3000 euros à M. TURRET au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.</p> <p>Le 15 octobre 2021, LOGIS CÉVENOLS interjette appel du jugement susvisé.</p> <p>Cependant, en raison de l'incorporation de l'opération « Impasse Julian » au NPNRU, avec toutefois un taux de financement bien moindre que lors du PNRU, la demande d'indemnisation est ajustée en se décomposant comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La somme de 106.778,78 euros au titre de l'ensemble des préjudices matériels subis ; - La somme de 10.000 au titre du préjudice moral ; - La somme de 4.000 euros au titre de l'article 700 du CPC. <p>Par arrêt de du 1^{er} décembre 2022, la Cour d'Appel de Nîmes confirme le jugement du 15 juillet 2021 du Tribunal Judiciaire d'Alès.</p> <p>LOGIS CÉVENOLS n'ayant pas choisi de se pourvoir en cassation, le dossier est désormais clos.</p>

LES PROCÉDURES EN COURS

AFFAIRE	<p><u>AMETIS</u></p> <p>Par acte de vente en l'état futur d'achèvement en date du 20 décembre 2017, LOGIS CÉVENOLS a acquis auprès de la société AMETIS un ensemble immobilier de 81 logements dont la date contractuelle de livraison était prévue, après 30 mois de travaux, pour le 30 juin 2020.</p> <p>La société AMETIS n'ayant pas respecté ses engagements contractuels et l'immeuble étant grevé de non-conformités, notamment hydrauliques, LOGIS CÉVENOLS a considéré qu'il convenait de refuser la livraison des ouvrages en l'état.</p> <p>Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet CHARREL à Montpellier.</p>
PROCÉDURE	<p><u>Rappel de la procédure :</u></p> <p>LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <u>20 décembre 2017</u>, un ensemble immobilier de 81 logements auprès de la société AMETIS. Ces logements devaient être livrés le <u>30 juin 2020</u>.</p> <p>En raison de la pandémie de COVID-19, la date prévisionnelle de livraison avait été repoussée au <u>6 novembre 2020</u>.</p> <p>En raison du risque hydraulique que pouvait représenter cette opération pour les futurs occupants, LOGIS CÉVENOLS a écarté l'ensemble des nouvelles dates prévisionnelles successives jusqu'à l'intervention de la police de l'eau.</p> <p>Ainsi, le <u>20 mai 2021</u>, le Préfet du Gard a adressé un rapport de manquement administratif à la société AMETIS, faisant état de nombreuses non-conformités, notamment au DLE.</p> <p>Le <u>5 juillet 2021</u>, c'est par arrêté que le Préfet du Gard a mis en demeure la société AMETIS de remédier à l'ensemble des non-conformités visées au rapport de manquement administratif et a prescrit une interdiction de mise en location des ouvrages exposés au risque hydraulique.</p> <p>Par courrier en date du <u>16 septembre 2021</u>, la société AMETIS convoque LOGIS CÉVENOLS afin de procéder à la livraison des ouvrages le <u>30 septembre 2021</u> avec un début des opérations le <u>23 septembre 2021</u>.</p> <p>Par arrêté modificatif en date du <u>21 septembre 2021</u>, le Préfet du Gard vient confirmer son arrêté du <u>5 juillet 2021</u>.</p> <p>Les opérations de livraison ont finalement eu lieu du <u>24 septembre au 1^{er} octobre 2021</u> en présence d'Huissiers de Justice et se sont achevées par un refus de livraison de la part de LOGIS CÉVENOLS. Un procès-verbal de refus de livraison a été formalisé et signé entre les parties le <u>1^{er} décembre 2021</u>.</p> <p>Conformément à l'acte de vente, le <u>25 novembre 2021</u>, la société AMETIS assigne LOGIS CÉVENOLS aux fins de désignation d'un expert judiciaire dans ce litige.</p> <p>Les <u>10 et 11 janvier 2022</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne l'État et la Commune d'Alès afin que ceux-ci soient parties à la procédure d'expertise judiciaire.</p> <p>Par ordonnance du <u>15 mars 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès désigne M. ABERGEL en qualité d'expert judiciaire.</p> <p>Par ordonnance en date du <u>15 avril 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès rend opposable la procédure d'expertise judiciaire à l'État et à la commune d'Alès.</p> <p>Par courrier du <u>27 avril 2022</u>, l'expert judiciaire convoque l'ensemble des parties sur site le 18 mai 2022 pour la réalisation du 1^{er} <i>accedit</i>.</p> <p>En l'état, l'expertise judiciaire est en cours.</p>

AFFAIRE	<p><u>SARL PHARMACIE CHAPELLE</u></p> <p>La SARL PHARMACIE CHAPELLE est titulaire d'un bail commercial pour un local sis 36 avenue Jean-Baptiste DUMAS 30100 ALES – Immeuble SACIVA. La SARL PHARMACIE CHAPELLE a introduit un recours visant à la désignation d'un expert en vue de demander indemnisation du préjudice subi en termes de pertes d'exploitation, lesquelles seraient consécutives aux programmes de renouvellement urbain menés cette dernière décennie.</p> <p>Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître AUDOUIN, avocat au barreau de Montpellier.</p>
PROCÉDURE	<p><u>Rappel de la procédure :</u></p> <p>Le 23 octobre 2018, le Tribunal Administratif de Nîmes notifie à LOGIS CÉVENOLS et à la Commune d'Alès la requête aux fins de référé instruction de la SARL PHARMACIE CHAPELLE.</p> <p>Le 8 novembre 2018, LOGIS CÉVENOLS et la Commune d'Alès produisent un mémoire en défense et s'opposent aux mesures d'expertise.</p> <p>Par ordonnance du 27 mars 2019, le Tribunal Administratif de Nîmes fait droit à la demande de la SARL PHARMACIE CHAPELLE et désigne M. Bernard LAMOUREUX en qualité d'expert.</p> <p>Par ordonnance de changement d'expert du 30 avril 2019, le Tribunal Administratif de Nîmes désigne Mme Valérie LENOBLE en qualité d'expert en remplacement de M. Bernard LAMOUREUX.</p> <p>Le 11 juillet 2019, une réunion d'expertise est réalisée au sein des locaux de la SARL PHARMACIE CHAPELLE en présence de l'ensemble des parties : la SARL PHARMACIE CHAPELLE, LOGIS CÉVENOLS, ALÈS et ALÈS AGGLOMÉRATION.</p> <p>Le 11 septembre 2019, l'expert requiert une prorogation de délai pour remettre son rapport, la nouvelle échéance est fixée au 31 janvier 2020.</p> <p>Les 28 octobre et 16 décembre 2019, LOGIS CÉVENOLS produit ses dires N°1 et 2 en réponse aux conclusions préliminaires de l'expert avant la remise de son pré-rapport. La SARL PHARMACIE CHAPELLE ne produit qu'un seul dire le 16 novembre 2019.</p> <p>Le 18 janvier 2020, l'expert requiert à nouveau une prorogation de délai pour remettre son rapport. La nouvelle échéance est fixée au 30 avril 2020.</p> <p>Le 31 mars 2020, l'expert rend son pré-rapport et demande aux parties de produire leurs dires avant le 20 avril 2020. Dans son pré-rapport, très contestable, l'expert conclut à la responsabilité de LOGIS CÉVENOLS et des pharmacies concurrentes dans la baisse du chiffre d'affaire de la SARL PHARMACIE CHAPELLE.</p> <p>Le 17 avril 2020, LOGIS CÉVENOLS produit son dire N°3 et conteste l'ensemble des conclusions de l'expert ; lequel refuse d'ailleurs de détailler sa méthodologie. À cette occasion, LOGIS CÉVENOLS transmet à l'expert l'ensemble des rapports réalisés chaque année par le cabinet d'experts-comptables CGP sur un échantillon de 5000 pharmacies pour démontrer à quel point le pré-rapport de l'expert est erroné et inconséquent.</p> <p>Le 27 avril 2020, l'expert remet son rapport d'expertise définitif. L'expert a écarté l'ensemble des éléments contestés par LOGIS CÉVENOLS à l'exception de la méthode retenue pour l'estimation de la valeur du fonds. En outre, LOGIS CÉVENOLS est considéré seul responsable des difficultés rencontrées par la SARL PHARMACIE CHAPELLE.</p> <p>En raison des conclusions éminemment contestables du rapport d'expertise, LOGIS CÉVENOLS mandate un expert-comptable afin de mener une contre-expertise. Le rapport de l'expert mandaté par LOGIS CÉVENOLS met en évidence les nombreuses carences de l'expert désigné par le tribunal et ramène le préjudice éventuellement imputable à LOGIS CÉVENOLS à la somme de 63.000 euros.</p> <p>Le 29 novembre 2020, la SARL PHARMACIE CHAPELLE dépose une requête introductive d'instance devant le Tribunal Administratif de Nîmes et demande à ce que LOGIS CÉVENOLS, la commune d'ALES et ALES AGGLOMÉRATION soient solidairement condamnés à verser la somme de 963.751,12 euros.</p> <p>Par jugement du 16 décembre 2022, la Tribunal Administratif de Nîmes rejette les demandes de la Pharmacie CHAPELLE et la condamne à payer la somme de 500 euros à LOGIS CÉVENOLS en application des dispositions de l'article 761-1 du CJA.</p> <p>La Pharmacie CHAPELLE ayant interjeté appel du jugement, le procédure est en cours d'instruction devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.</p>

AFFAIRE	<p><u>M. Moussa DEKKAR – Rue des Romarins – 30100 ALES</u></p> <p>Monsieur Moussa DEKKAR, demeurant 2 rue des Romarins à Alès, est voisin de l'opération « Les Romarins » de LOGIS CÉVENOLS. En édifant un local à usage d'habitation sur un garage existant, il a créé des vues droites et empiété sur le fonds de LOGIS CÉVENOLS</p> <p>Le conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître Nathalie SILLERES, avocat au barreau de Montpellier.</p>
PROCÉDURE	<p><u>Rappel de la procédure :</u></p> <p>Par une demande déposée <u>12 août 2014</u> et complétée le 3 septembre 2014, Monsieur DEKKAR a sollicité la délivrance d'un permis de construire concernant deux garages en rez-de-chaussée et une habitation à l'étage situés sur les parcelles cadastrées section AE n°264 et n°385, sises 2 C rue des Romarins sur le territoire de la commune d'Alès.</p> <p>Par un arrêté n° PC 30007 14 X0091 en date du <u>25 septembre 2014</u>, la commune d'Alès a délivré l'autorisation d'urbanisme susmentionnée.</p> <p>LOGIS CÉVENOLS est propriétaire, sur la même commune, des parcelles cadastrées section AE n°71, n°72, n°73, n°74, n°79, n°80, n°81 et n°263 sises rue des Romarins, sur lesquelles l'opération « Les Romarins » de 36 logements collectifs répartis sur trois bâtiments a été récemment réalisée.</p> <p>Or, l'habitation en étage réalisée par Monsieur DEKKAR en suite de l'autorisation d'urbanisme délivrée le 25 septembre 2014 par la commune d'Alès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - comprend des ouvertures en façade Nord : <ul style="list-style-type: none"> ▪ qui contreviennent aux dispositions des articles 676 et 677 du code civil ; ▪ qui ne sont pas conformes au permis de construire délivré le 25 septembre 2014 ; - empiète sur la parcelle cadastrée section AE n°263 appartement à LOGIS CÉVENOLS. <p>Le <u>14 septembre 2018</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne M. DEKKAR devant le TGI d'Alès et demande au juge de condamner M. DEKKAR à faire cesser les troubles manifestement illicites susvisés.</p> <p>Le <u>5 décembre 2018</u>, M. DEKKAR produit ses conclusions et fait notamment valoir qu'il a bénéficié d'un permis de construire modificatif accordé par arrêté du <u>15 juin 2017</u> ; et ce en dépit que les services de la commune ait été avisés des troubles causés par la construction de M. DEKKAR dès 2016 dans le cadre d'une procédure diligentée par LOGIS CÉVENOLS contre M. DEKKAR devant le juge administratif.</p> <p>Par ordonnance du le <u>14 février 2019</u>, le TGI d'Alès condamne M. DEKKAR à faire cesser l'empiètement de sa construction sur le fonds de LOGIS CÉVENOLS mais déboute LOGIS CÉVENOLS de ses demandes concernant les vues droites créées par les fenêtres querellées. Au surplus, le juge désigne un expert chargé d'évaluer la construction de M. DEKKAR et les éventuels impacts de l'opération « Les romarins » de LOGIS CÉVENOLS sur celle-ci.</p> <p>L'ordonnance du <u>14 février 2019</u> étant éminemment contestable, LOGIS CÉVENOLS fait délivrer sa déclaration d'appel à M. DEKKAR le <u>24 avril 2019</u>.</p> <p>Le <u>17 juin 2019</u>, le TGI d'Alès rend une ordonnance prononçant la caducité de la désignation de l'expert judiciaire ; M. DEKKAR n'ayant pas effectué la consignation obligatoire des frais provisionnels d'expertise dans le délai qui lui avait été imparti. L'expertise judiciaire, pourtant demandée par M. DEKKAR, ne sera pas réalisée en raison de sa propre carence.</p> <p>Le <u>5 mars 2020</u>, M. DEKKAR introduit un recours incident devant le Juge de la mise en l'état en demandant à celui-ci de déclarer le juge des référés incompétent pour statuer sur le dossier au principal. LOGIS CÉVENOLS répond à ce recours incident le <u>6 mars 2020</u>.</p> <p>Par ordonnance d'incident du <u>23 mars 2020</u>, la Cour d'Appel de Nîmes rejette le recours incident de M. DEKKAR et le condamne à verser la somme de 800 euros à LOGIS CÉVENOLS.</p> <p>Par arrêt du <u>7 septembre 2020</u>, la Cour d'Appel de Nîmes confirme la condamnation de M. DEKKAR à faire cesser l'empiètement sur le fonds de LOGIS CÉVENOLS, et le condamne à mettre en conformité ses fenêtres avec les article 676 et 677 du Code Civil avec une astreinte de 100 euros par jours de retard et à verser à LOGIS CÉVENOLS la somme de 2.000 euros au titre de l'article 761-1 du CJA.</p> <p>Le <u>18 novembre 2020</u>, M. DEKKAR forme un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 7 septembre 2020 de la Cour d'Appel de Nîmes.</p> <p>Par décision du <u>23 mars 2022</u>, la Cour de Cassation rejette le pourvoi formé par M. DEKKAR.</p> <p>Toutefois, selon procès-verbal de constat dressé par Huissier de Justice en date du <u>12 avril 2022</u>, M. DEKKAR n'a pas entendu se conformer à l'arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes du 7 mars 2020.</p> <p>Monsieur DEKKAR n'ayant pas exécuté les décisions de Justice rendues dans ce dossier, LOGIS CÉVENOLS a saisi le JEX. Le dossier est toujours en cours dans le cadre de la mise en œuvre des voies d'exécution.</p>

AFFAIRE	<p><u>La SCCV « Les Terrasses du Gardon » : Opération « Les Terrasses du Gardon » VEFA.</u></p> <p>Dans le cadre de l'opération « Les Terrasses du Gardon », LOGIS CÉVENOLS a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier de 32 logements en l'état futur d'achèvement, devant être livré le 29 février 2016, auprès de la SCCV « LES TERRASSES DU GARDON ». L'opération n'a finalement été livrée que le 2 décembre 2016 avec de très nombreuses réserves.</p> <p>La SCCV LES TERRASSES DU GARDON n'ayant pas respecté ses engagements contractuels et l'immeuble étant grevé de nombreuses et graves non conformités, LOGIS CÉVENOLS a considéré qu'il convenait de demander la résolution judiciaire de l'acte de vente et l'indemnisation de l'ensemble de ses préjudices.</p> <p>Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet CHARREL à Montpellier.</p>
PROCÉDURE	<p><u>Rappel de la procédure :</u></p> <p>LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <u>30 novembre 2015</u>, un ensemble immobilier de 32 logements auprès de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. Ces logements devaient être livrés le <u>29 février 2016</u>.</p> <p>Dans un courrier du <u>22 décembre 2015</u>, La SCCV LES TERRASSES DU GARDON invoque la liquidation judiciaire d'un de ses sous-traitants, survenue avant la signature de l'acte de vente, pour s'exonérer du délai de livraison contractuellement prévu et des pénalités de retard, ce que LOGIS CÉVENOLS considère comme contraire aux stipulations de l'acte de vente.</p> <p>Entre le <u>29 février et le 2 décembre 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS a donc mensuellement adressé une facture correspondant aux montants des pénalités de retard à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON, qui a toujours refusé de s'en acquitter.</p> <p>Le <u>21 juillet 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS fait délivrer une assignation en référé provision devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. LOGIS CÉVENOLS demande au Tribunal de condamner la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer l'ensemble des pénalités de retard dues à la date de l'assignation, soit <u>118.928,70 euros</u>.</p> <p>Le <u>14 septembre 2016</u>, par ordonnance de référé, le Tribunal de Grande Instance de Nîmes considère qu'il existe une contestation sérieuse et que le litige ne relève pas de la compétence du Juge des référés. LOGIS CÉVENOLS voit donc ses demandes rejetées.</p> <p>Le <u>11 octobre 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS interjette appel de l'ordonnance de référé du 14 septembre 2016. LOGIS CÉVENOLS demande à la Cour d'Appel de condamner la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer l'ensemble des pénalités de retard dues à la date de la déclaration d'appel, soit <u>235.857 euros</u>.</p> <p>Par convocation en date du <u>29 novembre 2016</u>, la SCCV LES TERRASSES DU GARDON indique que la livraison aura lieu le <u>2 décembre 2016</u>. Le même jour, LOGIS CÉVENOLS, conformément aux stipulations de l'acte de vente du 30 novembre 2015, consigne les 5% du prix restant entre les mains de Me CHAMPEYRACHE, Notaire, afin de couvrir le montant des pénalités de retard.</p> <p>Le <u>2 décembre 2016</u>, la livraison a lieu en présence des parties. Un très grand nombre de désordres, de non-conformités et de réserves sont consignées dans un procès-verbal de constat du même jour, dressé par Me HENTZ. La SCCV LES TERRASSES DU GARDON dispose d'un délai de deux mois, soit jusqu'au 3 février 2017 pour réaliser les travaux nécessaires à la levée des réserves consignées dans le procès-verbal de constat de Me HENTZ.</p> <p>Afin de synthétiser, le bâtiment livré par la SCCV LES TERRASSES DU GARDON est grevé de nombreuses malfaçons qui ont fait l'objet de réserves consignées dans plusieurs procès-verbaux de constat dressés par Me HENTZ et de déclarations de désordres au titre de la garantie de parfait achèvement. Toutes les mises en demeure adressées à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON sont restées infructueuses. Cependant, lesdites mises en demeure étaient nécessaires afin de pouvoir introduire une action judiciaire portant demande d'indemnisation du préjudice subi par LOGIS CÉVENOLS.</p> <p>Le <u>21 septembre 2017</u>, la Cour d'Appel de Nîmes infirme l'ordonnance de référé du TGI de Nîmes et condamne la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer à titre provisionnel à LOGIS CÉVENOLS la somme de <u>235.857 euros</u> due au titre des pénalités de retard contractuelles. La SCCV LES TERRASSES DU GARDON exécute la décision de la Cour d'Appel de Nîmes.</p> <p>Le <u>15 novembre 2017</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne solidairement la SCCV LES TERRASSES DU GARDON et la société SEAC (société mère) afin que celles-ci soient condamnées à payer à LOGIS CÉVENOLS la somme de <u>654.628,22 euros</u> correspondant aux pénalités de retard contractuellement dues, aux préjudices subis par LOGIS CÉVENOLS et au montant des travaux de reprise nécessaires pour remédier aux désordres affectant l'immeuble.</p> <p>En raison de plusieurs nouveaux désordres et malfaçons et notamment la non réalisation d'un bassin de rétention de 270 m3 sous le parking de la résidence, selon conclusions produites le <u>25 mars 2019</u>, le préjudice de LOGIS CÉVENOLS a été actualisé devant le juge à la somme de <u>1.688.735,08 euros</u> (arrêté au 1^{er} janvier 2020).</p> <p>Après l'échec d'une période de négociations visant à la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel, LOGIS CÉVENOLS demande le réenrôlement de l'affaire le <u>30 mars 2020</u> et demande, à titre reconventionnel, la résolution judiciaire de l'acte de vente ainsi que l'indemnisation de l'ensemble de ses préjudices, soit la somme de <u>5.562.743,85 euros</u>.</p> <p>En dépit de plusieurs interventions de LOGIS CÉVENOLS auprès du Tribunal, l'affaire est en cours d'instruction devant le Tribunal Judiciaire d'Alès.</p>

