



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Séance du Mercredi 12 juin 2024  
Délibération n° 2024-08**

\*\*\*\*

**Administrateurs présents :**

Max Roustan – Christophe Rivenq – Christophe Aberlenc - Jean-Claude Auribault – William Balez – Max Bordary – Daniel Canal – Richard Hillaire – Florian Laroche – Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna – Michèle Veyret -

**Absents excusés :**

Gilbert Albini avec pouvoir à William Balez  
Dominique Fontanille avec pouvoir à Richard Hillaire  
Julie Lopez-Dubreuil avec pouvoir à Christophe Rivenq  
Cédric Marrot avec pouvoir à Bernard Saleix  
Yves Tourvieille avec pouvoir à Michèle Veyret

**Absents :**

Jean-Marie Bridier  
Jean-François Durand-Coutelle  
Khadra Khamari

**Assistaient à la séance avec voix consultative :**

Thierry Spiaggia – Directeur Général  
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint  
Laurine Barthès - DDTM Nîmes  
Marie-Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes Cabinet Odycé Nexia Marseille

**Assistaient également à la séance :**

Christel Lorca, Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Céline Serre.

**Secrétariat assuré par :** Sylvie Iaquinta

**RAPPORT D'ACTIVITE 2023**

**Le Conseil d'Administration après lecture et présentation du rapport n° 2024-08 ci-annexé, décide à l'unanimité :**

-D'approuver le rapport d'activité 2023

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



REÇU EN PREFECTURE

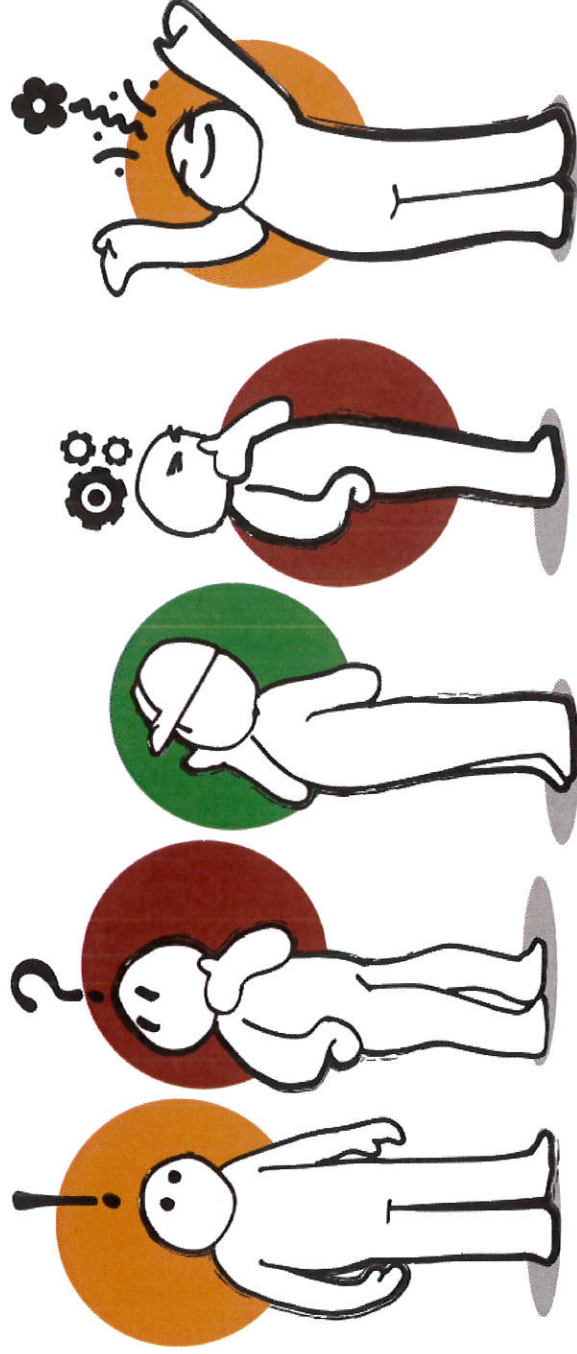
le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

# Logis Cévenols

## RAPPORT D'ACTIVITE 2023...



...Ou les aventures de Thomas *Logis Cévenols*

Président : Max ROUSTAN, Maire d'Alès  
Vice Président : Christophe RIVENQ, Président d'Alès Agglomération  
Directeur Général : Thierry SPIAGGIA

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24





**Max ROUSTAN**  
Président

2023 a été une année dense pour Logis Cévenols avec un intérim de la Direction Générale et l'absence de plusieurs membres de l'encadrement. Pour autant, et dans un contexte économique toujours de plus en plus défavorable, les équipes sont restées mobilisées et ont su garantir la bonne continuité de l'activité, pour Logis Cévenols et pour l'ensemble de ses parties-prenantes.

L'impact pour le locataire, placé au cœur des préoccupations de l'office avec les deux tiers des effectifs dédiés à la gestion de proximité, a pu ainsi être limité. Quoi de mieux donc d'aborder ce rapport d'activité du point de vue du locataire, depuis le candidat qui dépose une demande de logement jusqu'à son départ de celui-ci.

Parce que notre métier est de construire des logements de qualité pour les publics les plus modestes, mais aussi et surtout de gérer les biens et les personnes, nous nous devons de placer l'humain au centre du dispositif et de répondre toujours mieux à ses attentes.

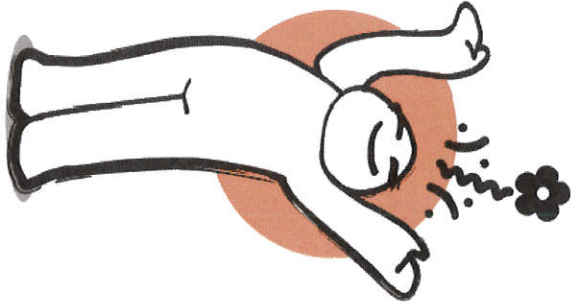
C'est ce à quoi Logis Cévenols et ses équipes s'emploient depuis plus de 100 ans et vont continuer à le faire, en s'adaptant, en évoluant, en se renouvelant pour, sans cesse, améliorer son efficacité et son ingéniosité.

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

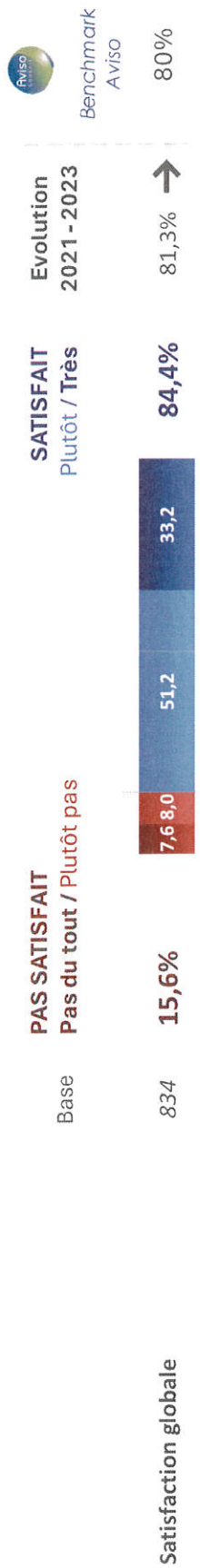
99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24



Nous allons suivre les aventures de Thomas, qui revient dans la région et qui, pour la première fois, va devenir locataire de Logis Cévenols...

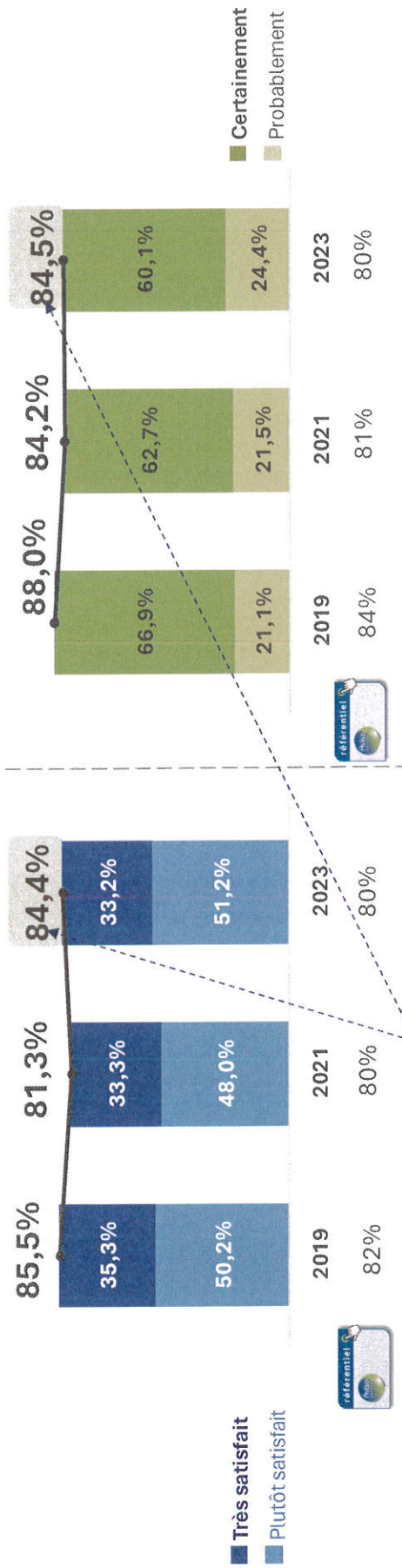


## Enquête de satisfaction



Q70. Seriez-vous prêt à recommander Logis Cévenols à un ami, une connaissance qui cherche un logement ?

Base : ensemble des locataires



Un taux de satisfaction à la hausse de 3 points et une prescription homogène établis à 84%.

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

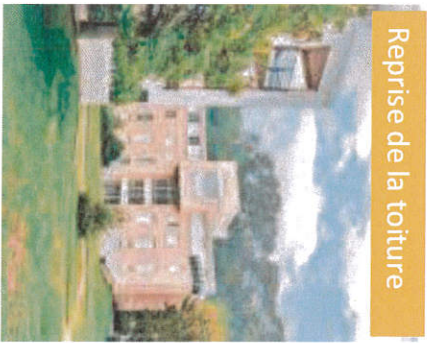
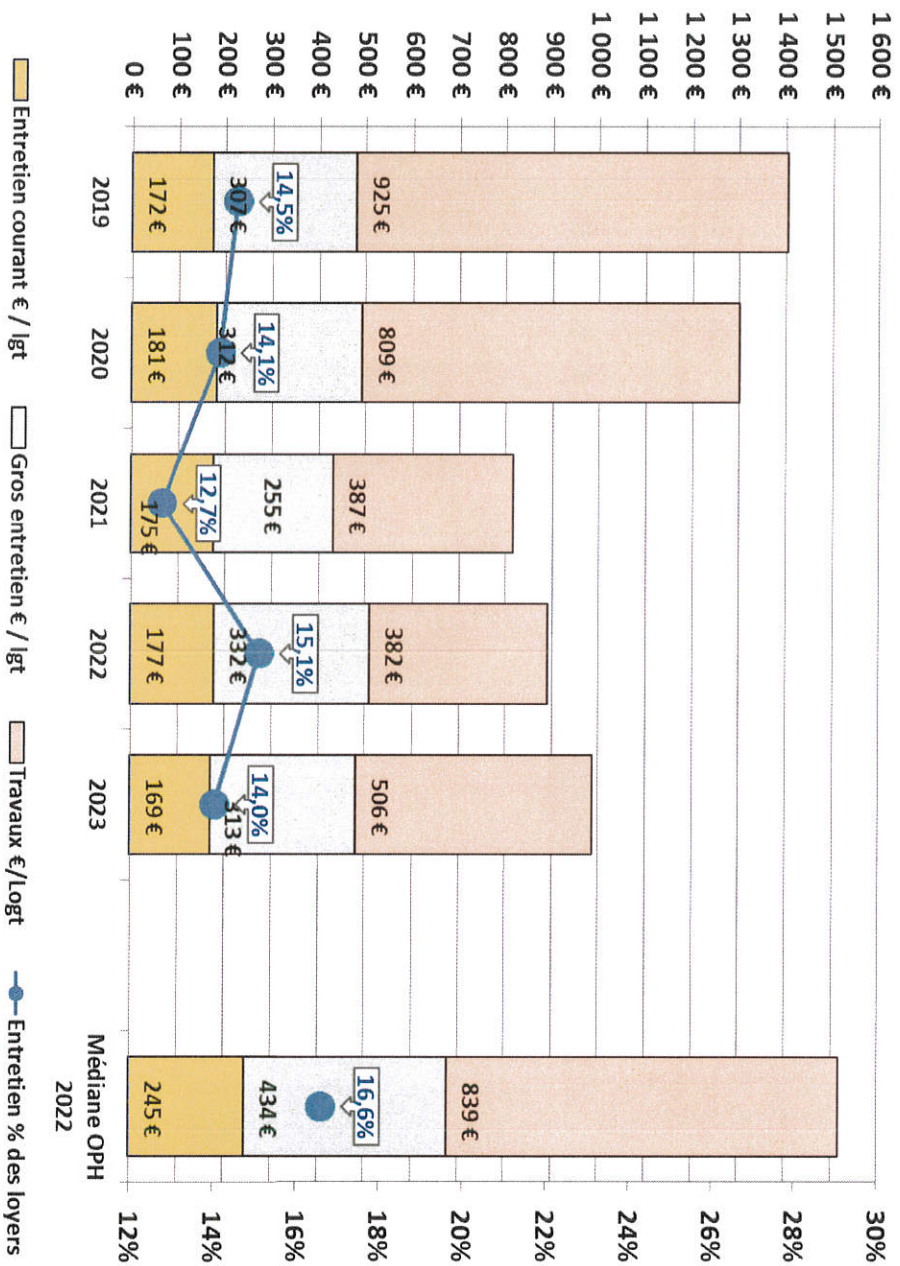
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

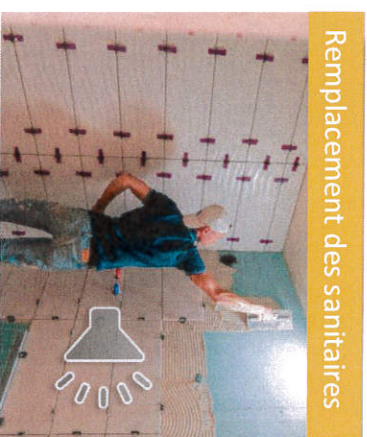
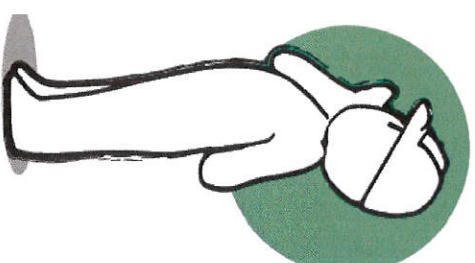


Des dépenses qui vont passer à la hausse à l'entrée en phase opérationnelle des locaux liés au NPNRU

## Maintenance et entretien



Reprise de la toiture



Remplacement des sanitaires

## Nouveau programme de renouvellement urbain

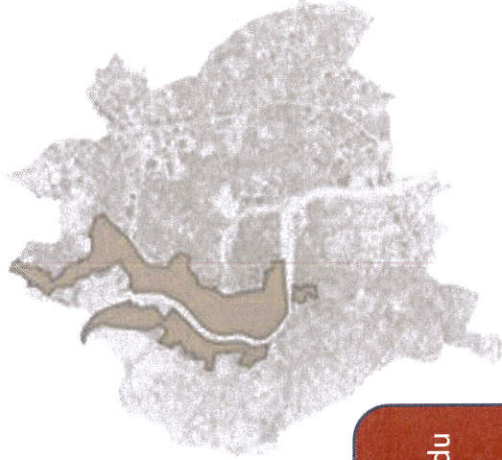
Un projet NPNRU amplifié  
suite au comité  
d'engagement du 8 mars.

Un projet de 180 M€,  
85 M€ financés par Logis  
Cévenols

Engagement des  
démolitions dans  
le faubourg du  
Soleil



Réhabilitation du  
Villeneuve



Revue de projet le  
20 décembre en  
présence de  
Monsieur le Préfet  
du Gard

Travaux des parkings  
souterrains de la Grand  
Rue Jean Moulin



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24





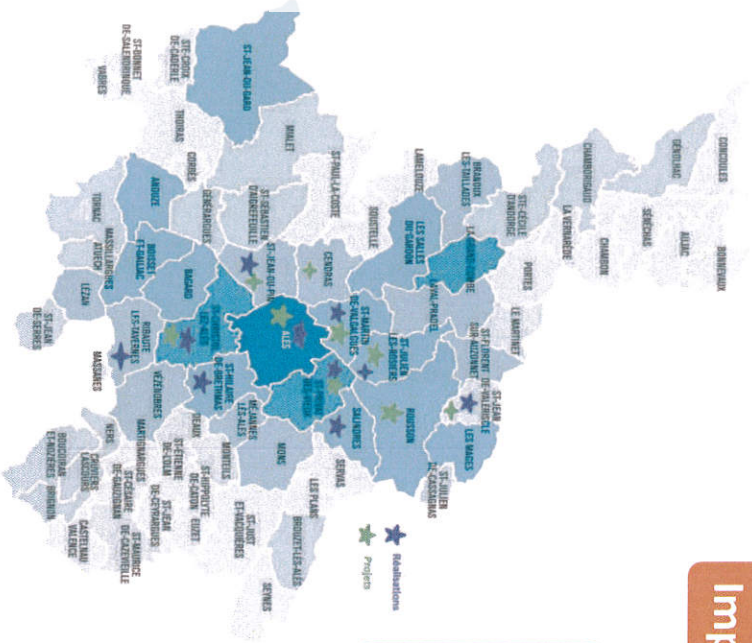
# Implantations de Logis Cévenols

REÇU EN PREFECTURE

1e 14/06/2024

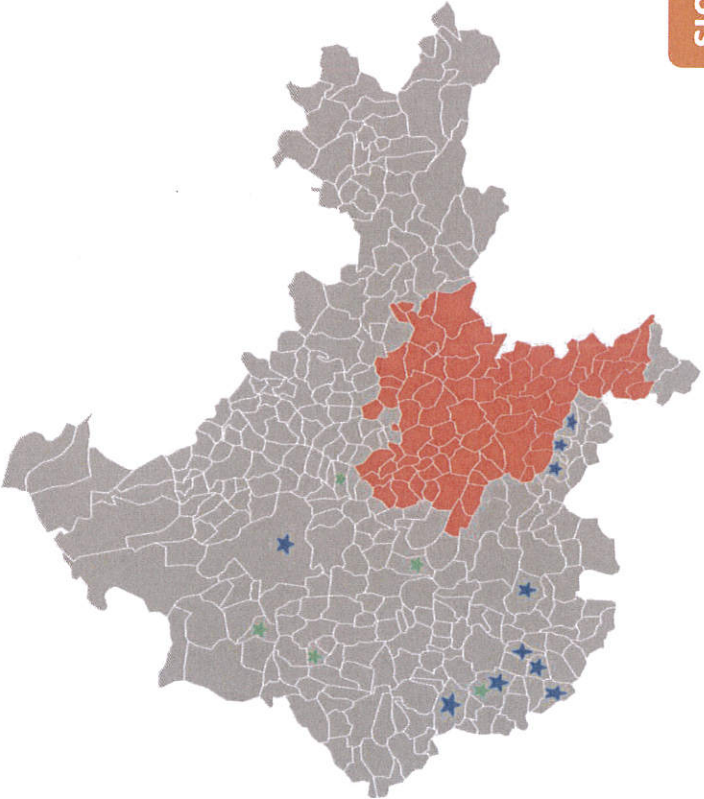
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

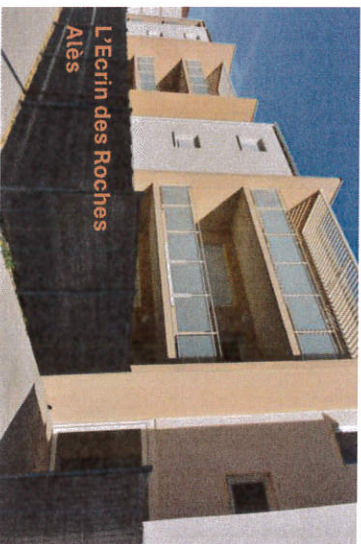


Trois nouvelles communes d'implantation en 2023 (Saint-Julien les Rosiers, Ribaute les Tavernes et St Michel d'Euzet), 90% du patrimoine sur le périmètre de la collectivité de rattachement.

99 logements mis en service en 2023



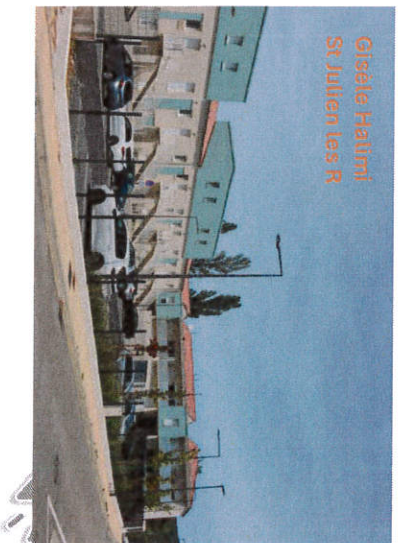
La Placette  
St Michel d'Euzet



L'Ecrin des Roches  
Alès



Cœur de village  
St Julien les R



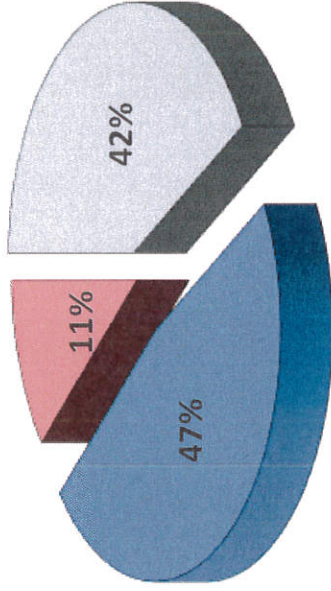
Cisele Hautmi  
St Julien les R





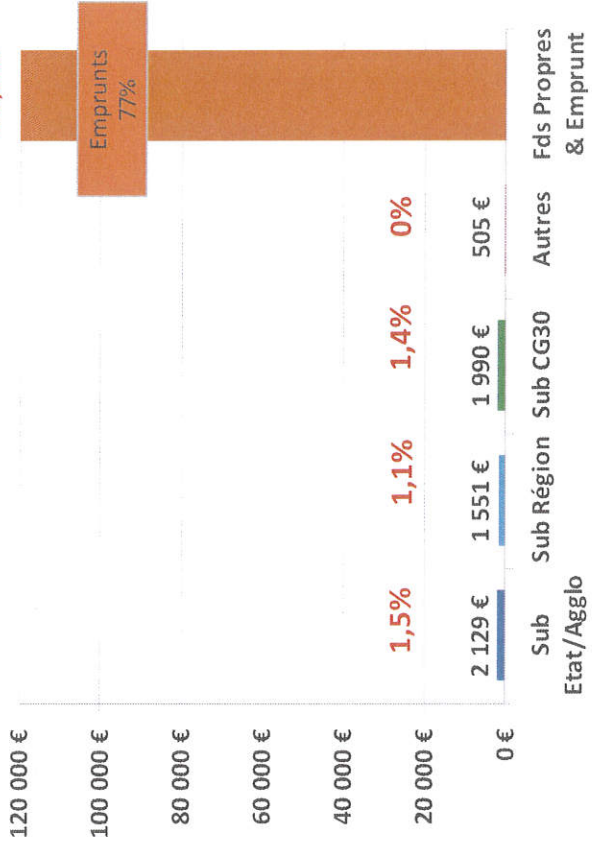
## Production en cours et à venir

### Secteurs de développement



Sur Alès 
  Sur l'Agglomération, hors Alès 
  Hors Agglomération

## Coût Logement : 137 937€ (tva mixte) 95,5%

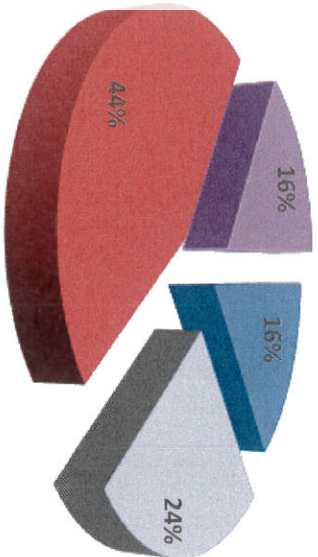


**REÇU EN PREFECTURE**  
 le 14/06/2024  
 Application agréée E-legalite.com  
 99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

Opérations en travaux en 2023	Total	PLS	PLUS	PLAI
<b>5</b>	<b>186</b>	<b>12</b>	<b>96</b>	<b>78</b>
Saint Julien les R. - Résidence Senior	14	4	6	4
Alès - Le Clos Méjannes	33		13	20
Saint Martin - Parc du Moulin	50		20	30
Redessan - Chemin Mas Barbut	8		6	2
<b>Opérations en études 2023</b>	<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>141</b>	<b>155</b>
<b>17</b>	<b>304</b>	<b>8</b>	<b>141</b>	<b>155</b>
St Privat - Chemin des Bleuets	12		8	4
St Privat - Impasse des Fauvettes	20		14	6
St Privat des V. - Rue République	6		4	2
Alès - Anatole France	12		9	3
Alès - Pierre Plantée Larminat	32		13	19
Alès - Rieu 2	20		14	6
Alès - Mirabeau	12		8	4
Alès - Impasse Julian	6		2	4
Alès - Faubourg de Rochebelle	29		11	18
Alès - Faubourg du Soleil	26		10	16
St Julien les Rosiers Carrierasse	20		8	12
St Martin de V. - Gendarmerie	8		5	3
Rousson - Route de Canabias	25		10	15
St Jean du Pin - Maison en partage	12	2	6	4
St Michel d'Euzet - Maison en partage	12	4	4	4
Bagnols - Riposte	26			26
Cendras - Maison en partage	11	2	5	4
St Jean de Valérisde	15		10	5



Provenance de la demande

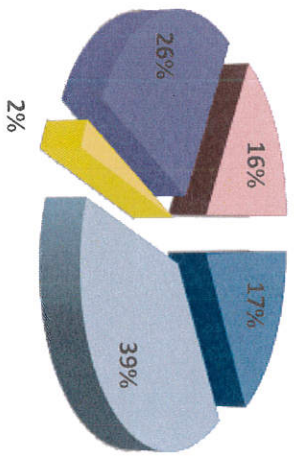


■ Agglo Ales ■ Ales ■ Reste du Dpt ■ Hors dpt

La Demande de Logements

6 365 demandes en stock,  
 13% d'entre elles portent sur  
 des communes où Logis  
 Cèvenols n'a pas de patrimoine.

Secteur demandé



■ Agglo ■ Ales ■ Cèze Cévennes ■ Gard rhodanien ■ Nîmes métropole

Cat Ménage		Plafonds de ressources en équivalent mensuel		
		PLS Mensuel	Plus Mensuel	PLAI Mensuel
1	Une personne seule	2 633 €	2 026 €	1 114 €
2	Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	3 517 €	2 705 €	1 623 €
3	Trois pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	4 229 €	3 253 €	1 952 €
4	Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	5 106 €	3 928 €	2 172 €
5	Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	6 006 €	4 620 €	2 541 €
6	Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	6 769 €	5 207 €	2 864 €
Par pers. Supp.		767 €	590 €	319 €



## Activité de la CALEOL

521 Locations effectuées

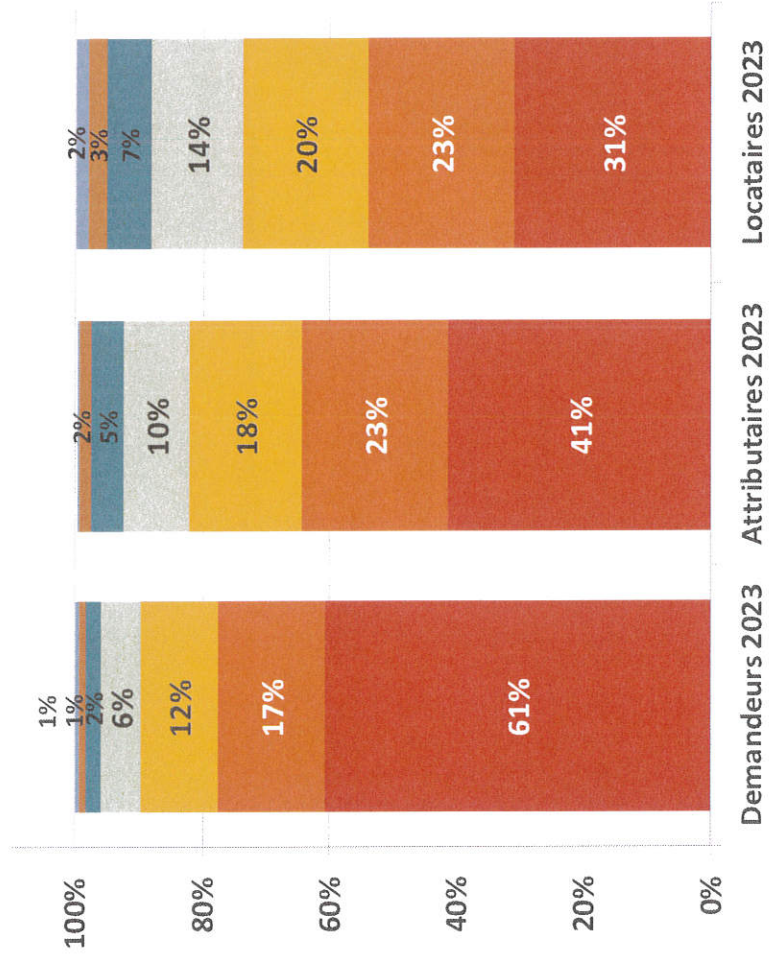
444 Nouveaux entrants

69 Mutations

8 Conventions

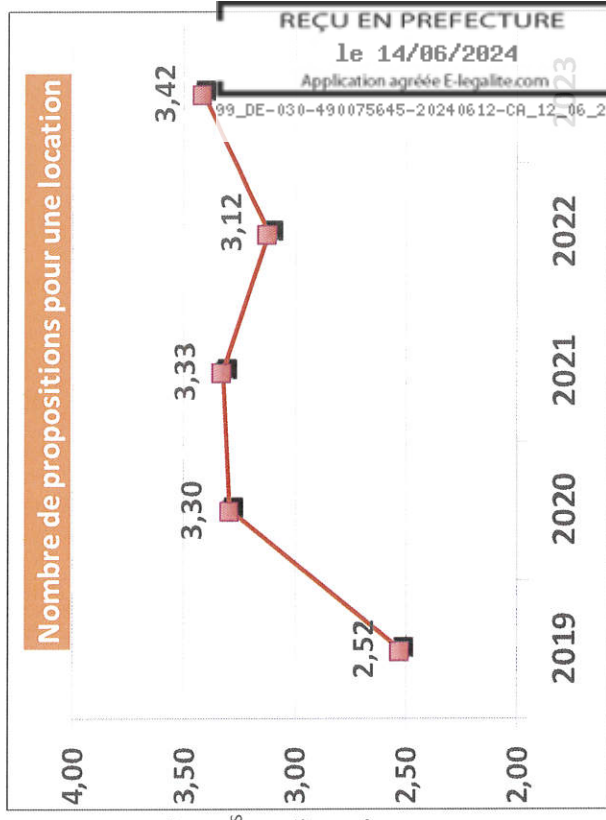
48	réunions de la CAL
1714	Logements présentés
1895	Dossiers traités

Poursuite du relogement des locataires des faubourgs



- Supérieur à 120 % des plafonds
- Inférieur à 120 % des plafonds
- Inférieur à 100 % des plafonds
- inférieurs à 80% des plafonds
- Intérieurs à 60% des plafonds
- inférieurs à 40% des plafonds
- inférieurs à 20% des plafonds

## Nombre de propositions pour une location



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24





Un parc exemplaire en terme de performance énergétique

Performance énergétique



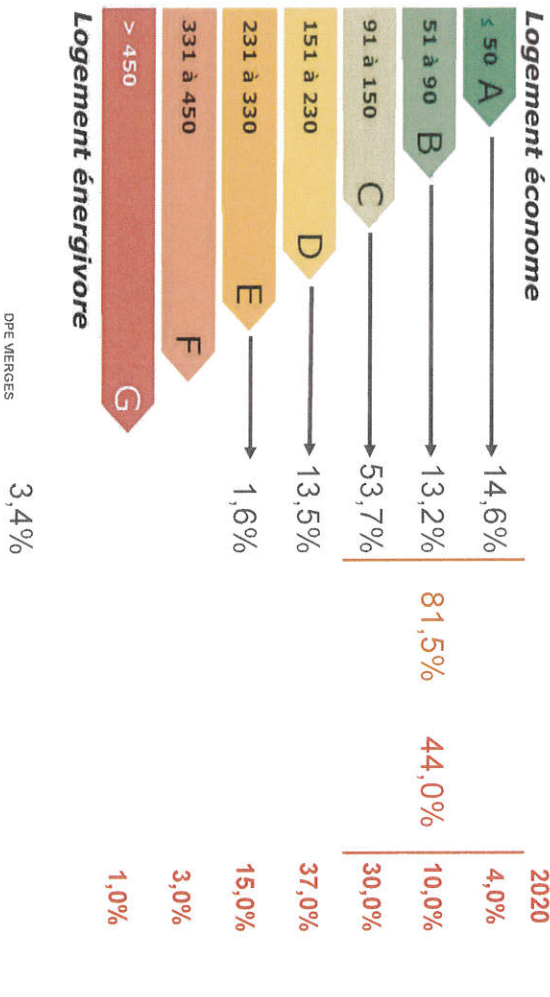
REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

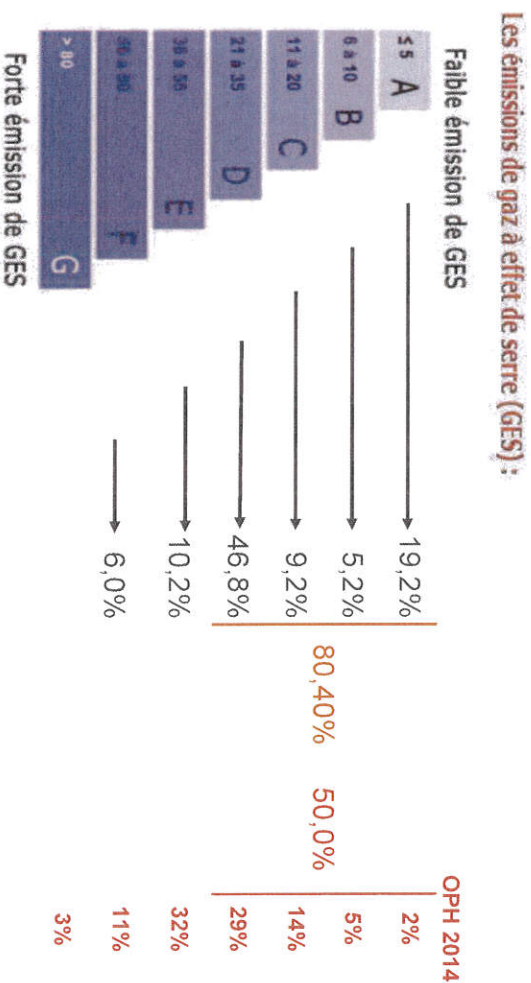
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

## CLASSEMENT ENERGETIQUE DU PARC LOCATIF DE LOGIS CEVENOLS



## CLASSEMENT GAZ A EFFET DE SERRE



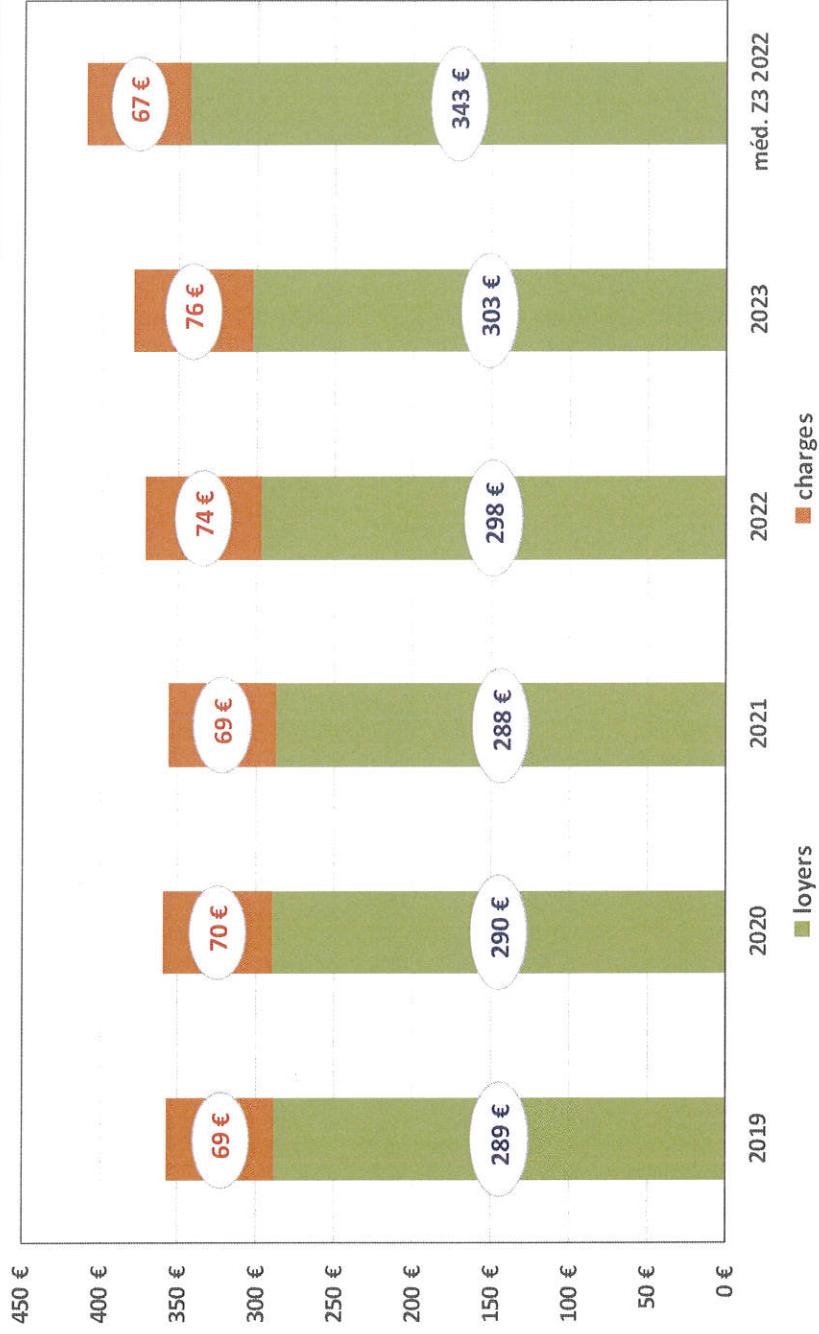
Des recettes diminuées de 1,9M€ en raison de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)

Une hausse des loyers votée à +3,5% par le Conseil d'Administration avec un différé de mise en œuvre de 4 mois

59% de bénéficiaires de l'aide au logement pour une couverture moyenne de 68% du montant du loyer

## Loyers et charges

Des loyers qui restent en moyenne inférieurs de 8,4% aux plafonds réglementaires





## Gestion de proximité

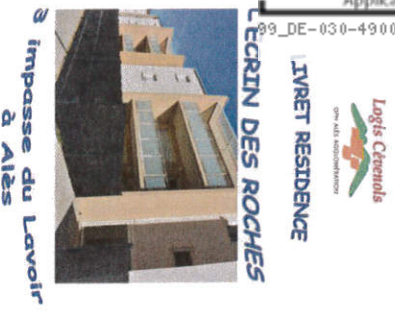
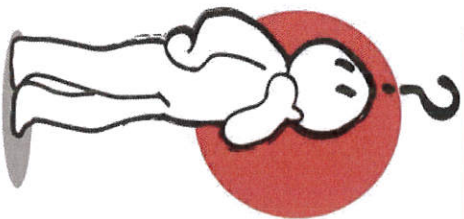
Une organisation par secteurs de gestion qui permet au locataire d'avoir un interlocuteur de référence

Une régie en charge de l'entretien des espaces verts

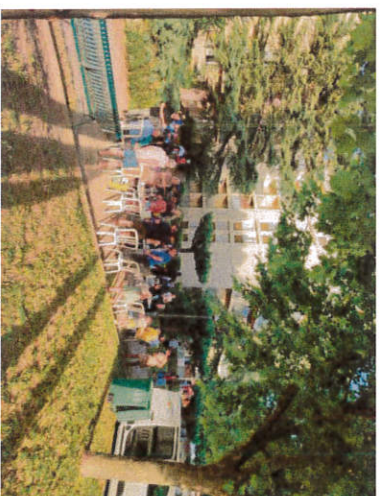


Un gestionnaire de Patrimoine - secondé par un chargé de clientèle pour la dimension administrative - qui gère tous les sujets de son secteur

Une gestion au plus près des habitants qui garantit des prises en charge rapides et une occupation quotidienne du territoire



Des gardiens polyvalents qui interviennent sur le nettoyage, le contrôle des parties communes, l'évaluation des réclamations, les états des lieux..



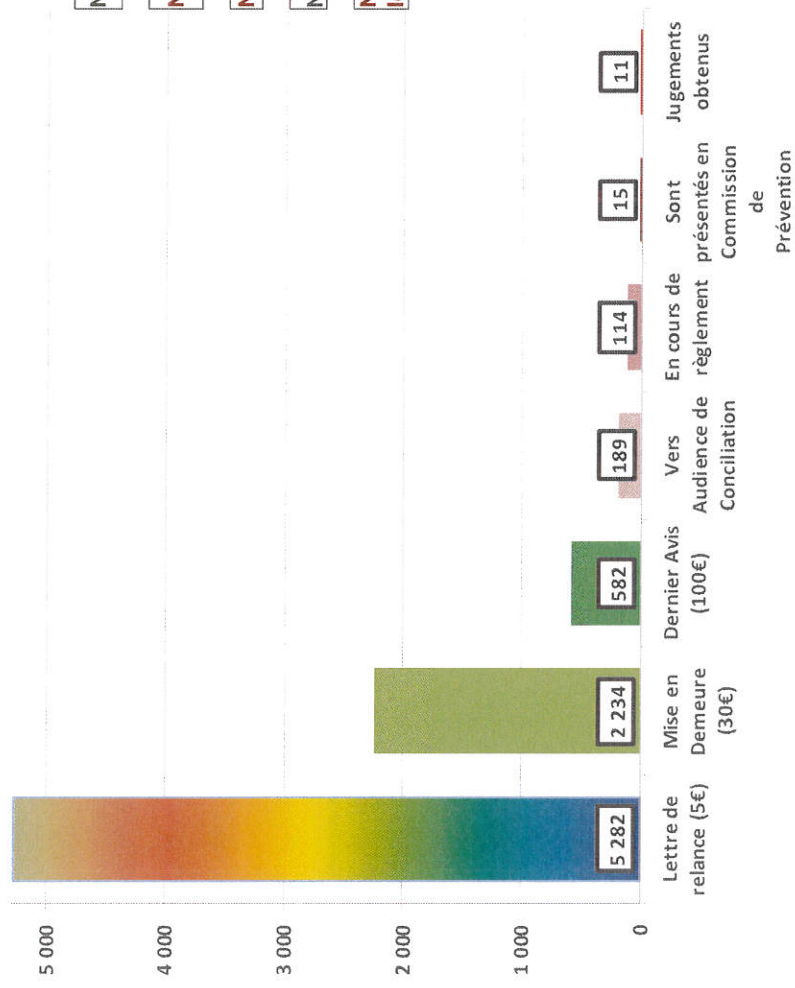




# Recouvrement

Un dispositif de recouvrement efficace, partagé et porté par la Gestion de Proximité et le service contentieux

Un accroissement des relances précontentieuses mais une baisse des procédures judiciaires



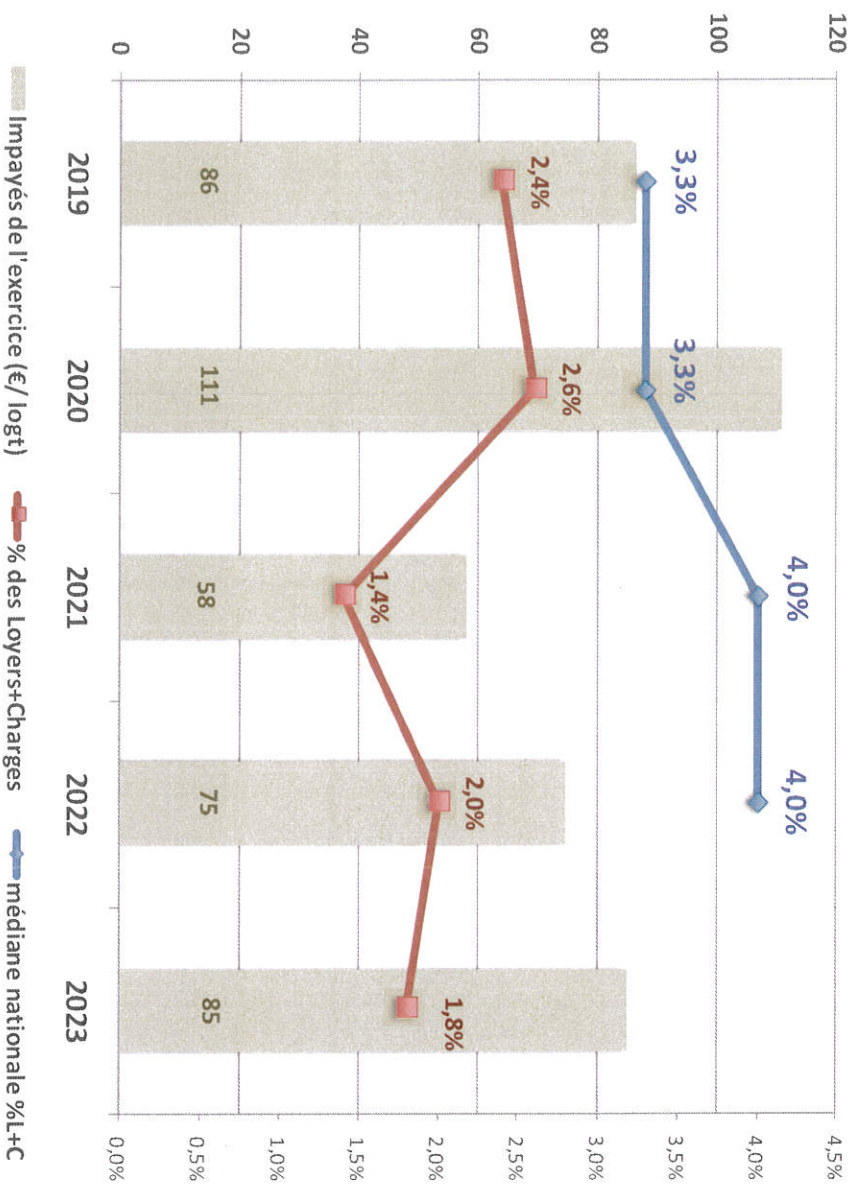
Nb d'annulation de dettes (P.R.P.)	6	Pour un montant de	31 406 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL maintien	15	Pour un montant de	10 227 €
Nb d'avis favorables dossiers FSL accès	57	Pour un montant de	31 533 €
Nb de délais de paiement en cours	181	Pour un montant de	2 000 €
Nombre de locataires ayant signé un nouveau contrat de location après apurement de leur dette			

25% des convoqués en audiance de conciliation ont soldé leur dette avant l'audiance ou dans le mois qui a suivi.

21 départs contentieux sur l'année



## Impayés de l'exercice

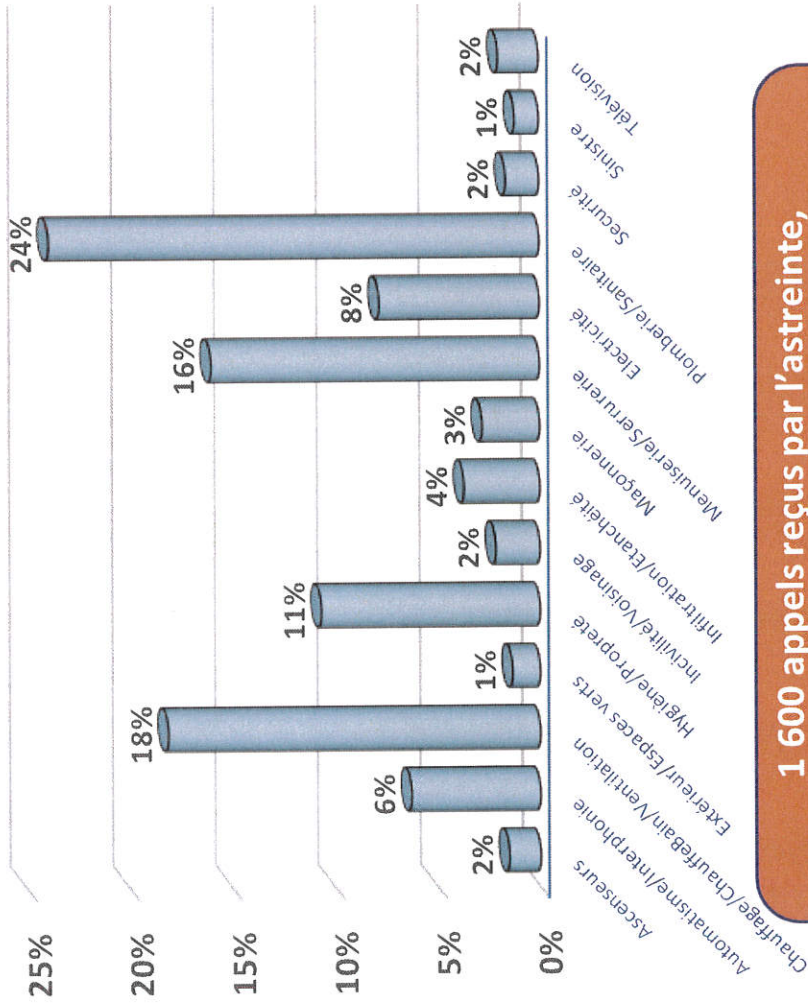


Un niveau d'impayés qui reste contenu malgré une dégradation au niveau national

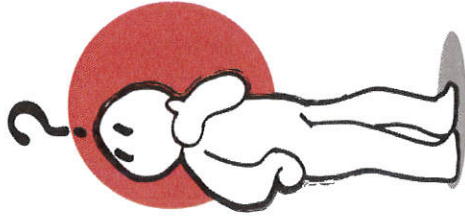




## Gestion de la réclamation



**1 600 appels reçus par l'astreinte,  
Dont 700 pour des demandes administratives,  
264 appels aux prestataires,  
29 appels aux gardiens**



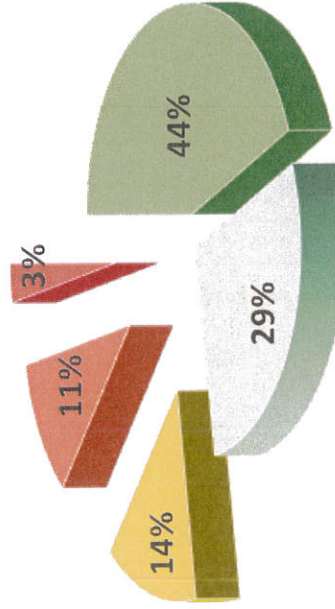
**0 800 306 546**

Service & appel  
gratuits

9 490 réclamations  
enregistrées dans  
Novamap



## Délai de clôture des réclamations



- < 5 jours
- 5 - 15 jours
- 16j - 1 mois
- 1 - 3 mois
- > 3 mois

REÇU EN PREFECTURE

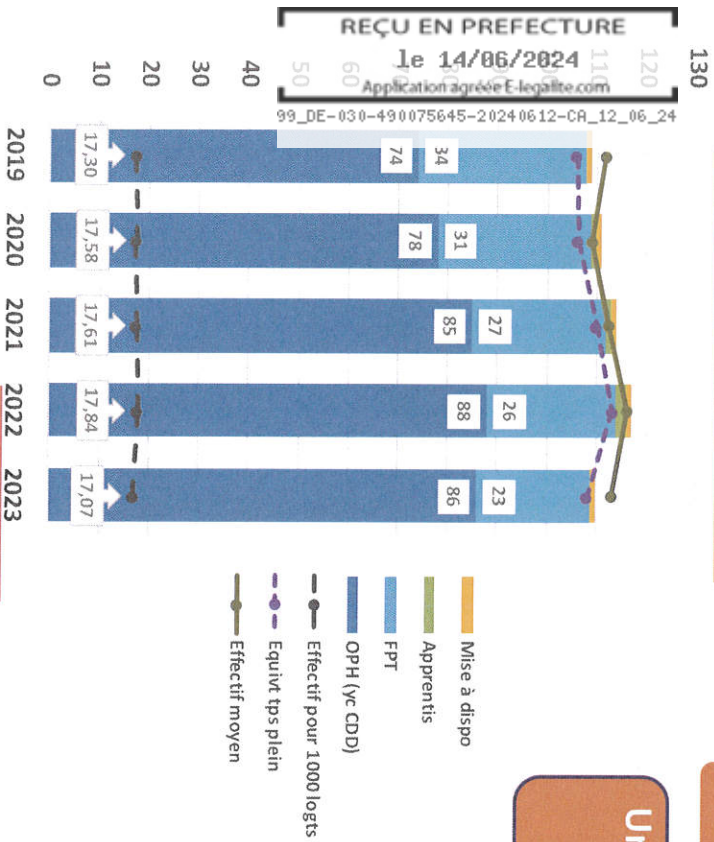
1e 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24



## 110 personnels au 31 décembre

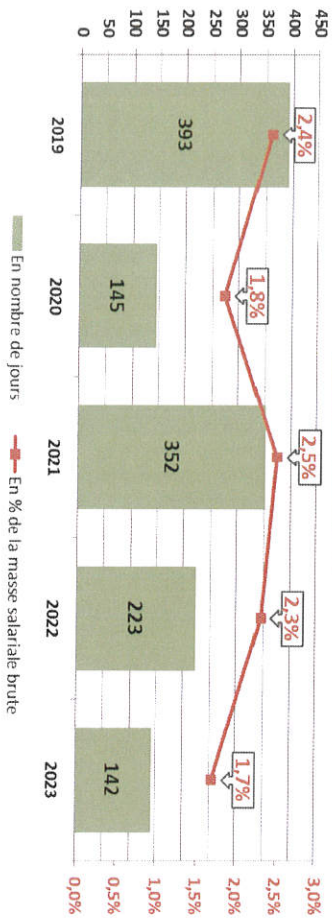


## Des ressources humaines en nombre et formées

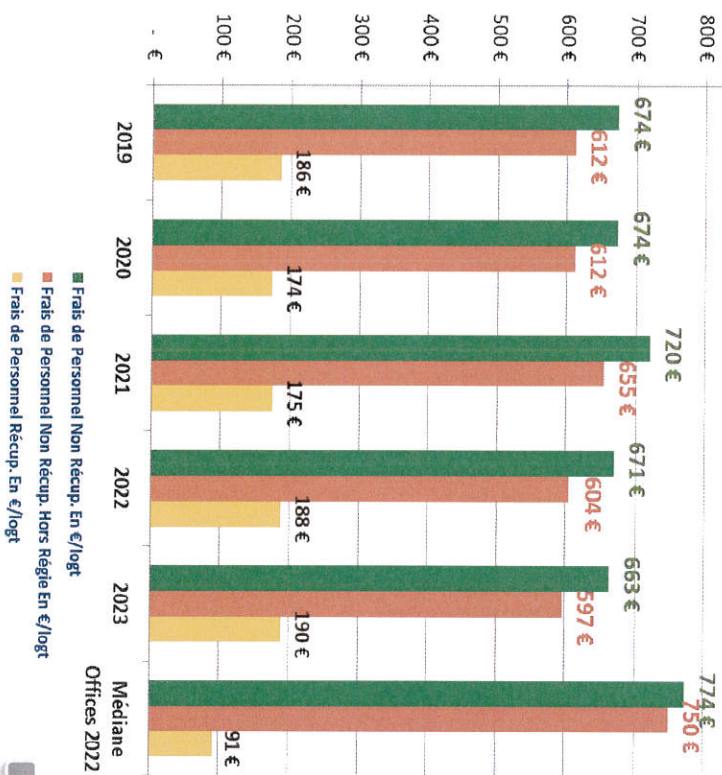
Un effectif moyen sur l'année de 113 collaborateurs

45% de femmes

Lancement d'un audit organisationnel en fin d'année

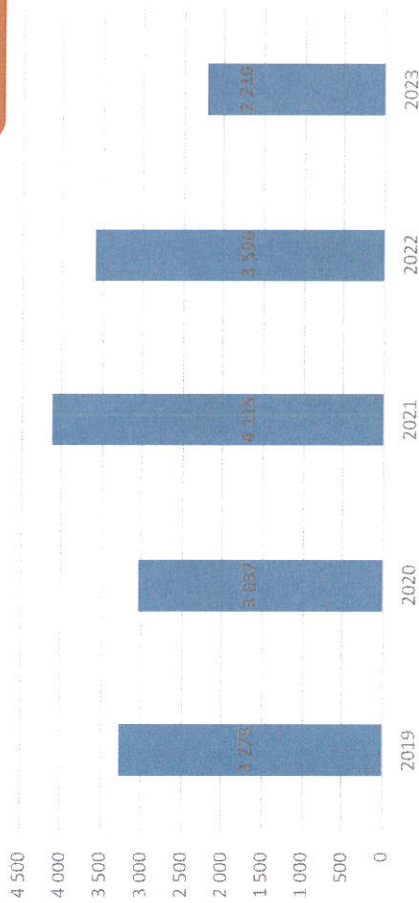


### Frais de personnel





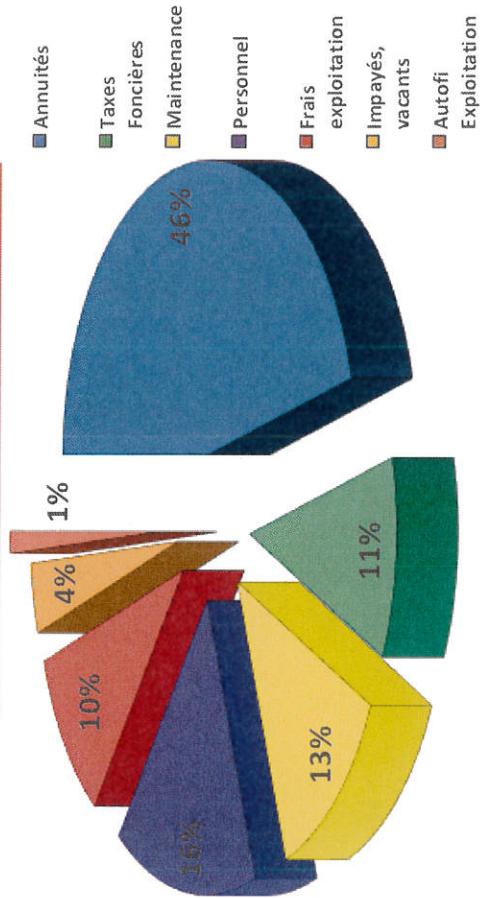
## Autofinancement net HLM (en K€)



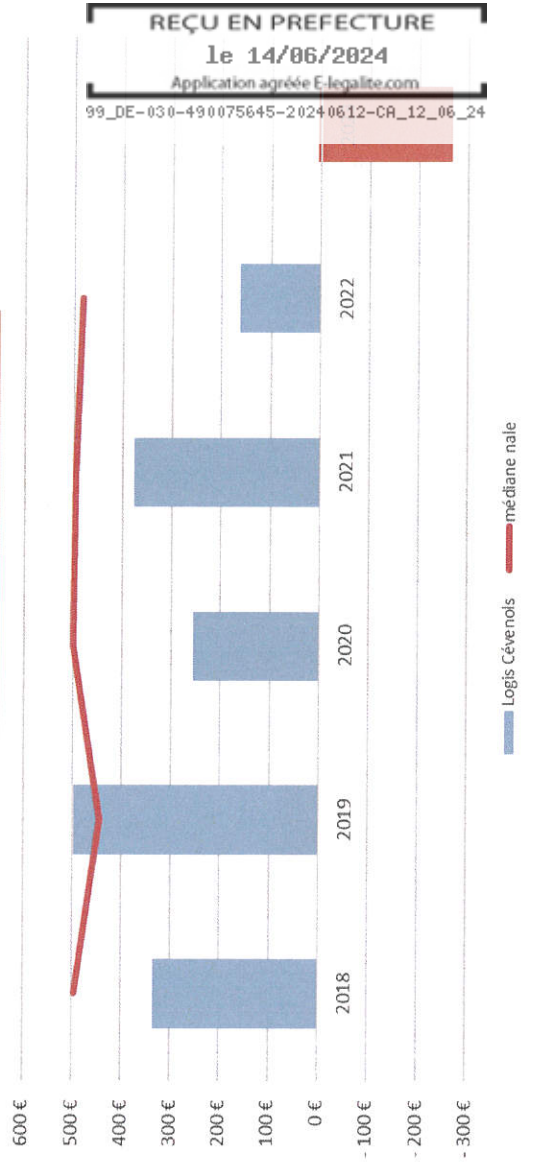
L'autofinancement net HLM, indicateur de la capacité de la capacité à financer de nouvelles opérations, reste positif et supérieur aux normes en vigueur

Un contexte défavorable qui maintient la structure financière sous tension (taux du livret A, RLS, fiscalité sur le financement PLUS...)

## Autofinancement exploitation 2023



## Résultat comptable 2018 à 2023 en € / lgt



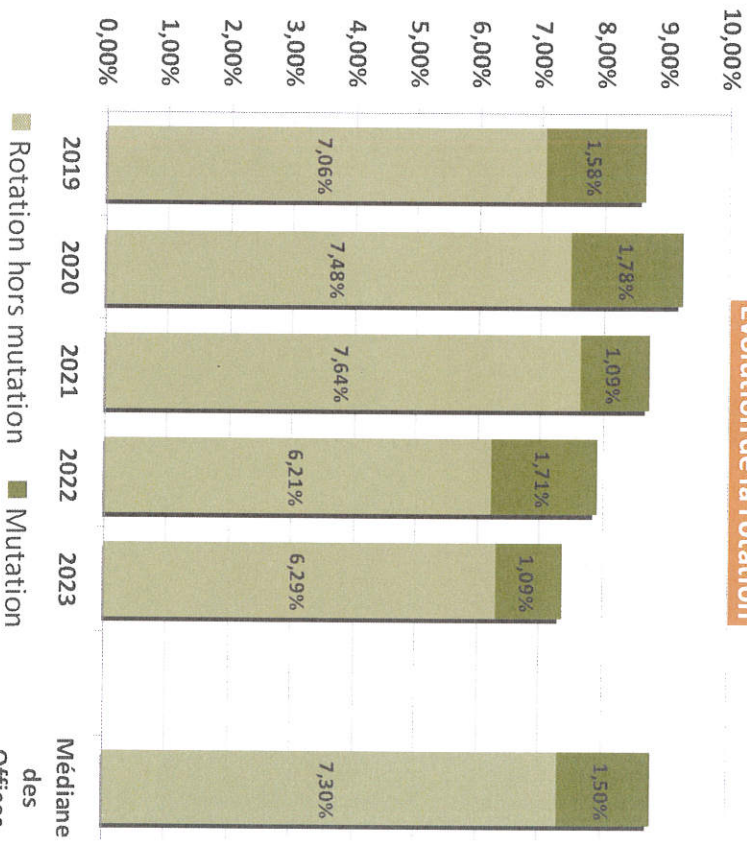
## Vacance et Rotation

Une vacance qui demeure à un niveau encore élevé et une rotation qui poursuit sa baisse

Zoom vacance



Evolution de la rotation





## Durée d'occupation et remise en état



Une durée d'occupation moyenne qui s'accroît (8,5 ans) tout comme la part des sortants dans les 5 premières années (53,4%)



38% des sorties donnent lieu à facturation pour un montant moyen de 710€.

Le montant moyen de remise en état augmente de 4,1% et atteint 4 194€ en 2023





## Un acteur économique majeur du bassin Alésien et du Gard

M	Chés validés 2023	Nombre	Montant total	Moyenne	% montants	%nombre
	Fournitures et services	162	2 493 874 €	15 394 €	17,5%	70,4%
	Travaux	68	11 765 399 €	173 021 €	82,5%	29,6%
	<b>Général</b>	<b>230</b>	<b>14 259 273 €</b>	<b>61 997 €</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

REÇU EN PREFECTURE  
le 14/06/2024  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-030-490075645-2024.06.12-CR\_12\_06\_24

Conduite d'une  
opération de  
déremplacement sur le confort  
d'été (Renoptim)

873 heures réalisées  
par 13 jeunes de la  
MLJ



@Rémy Graphin/Dir. Com. Ales - 18/05/2024 13:00

9 004 factures payées dans  
l'année avec un délai moyen  
de 24 jours

Participation au salon  
TAF et au salon des  
Maires

166 marchés attribués dans l'année  
31,5 % de marchés de Services  
63 % de marchés de Travaux  
5,5 % de marchés de Fournitures

7 546 heures d'insertion réalisées sur 69  
marchés de Logis Cévenols avec le PLE cévenol.  
Cela a permis la conclusion de 56 contrats de  
travail (CDD, CDI, CTT, CTTi) dont 17 embauches  
directes.





## Enquête de satisfaction nouveaux entrants

- 389 locataires entrants ont répondu au questionnaire.
- 98,2% sont satisfaits de leur logement

### LES FORCES :

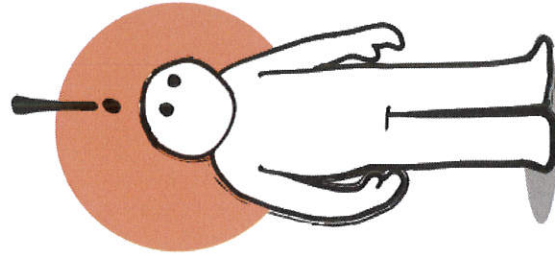


- ✓ La satisfaction globale et la recommandation
- ✓ Le respect de la procédure de visite des logements (Prise de rendez-vous et présence d'un interlocuteur LC)
- ✓ Le relationnel lors de la visite du logement et lors de la signature du bail
- ✓ Le respect des délais et la qualité des travaux effectués.
- ✓ La clarté des informations fournis lors de la signature du bail
- ✓ Le kit de bienvenue

### LES POINTS DE VIGILANCE :



- ✓ Les travaux prévus, non réalisés pour 16% des locataires
- ✓ Pas de délai annoncé en cas de travaux pour 5% des locataires
- ✓ La propreté du logement lors de la visite et lors de l'emménagement
- ✓ et Le fonctionnement des équipements du logement
- ✓ 21% des demandes des locataires non traitées



Une externalisation de l'enquête qui permet d'atteindre un taux de réponse de 76,1%

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24



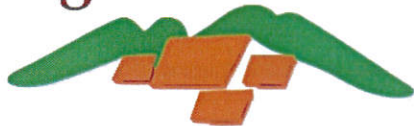
REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

# Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CA\_12\_06\_24

## ÉTAT DES PROCÉDURES JURIDIQUES DE LOGIS CÉVENOLS – 2023/2024



*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

<b>AFFAIRE</b>	<p><b>M. Moussa DEKKAR – Rue des Romarins – 30100 ALES</b></p> <p>Monsieur Moussa DEKKAR, demeurant 2 rue des Romarins à Alès, est voisin de l'opération « Les Romarins » de LOGIS CÉVENOLS. En édifiant 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>
<b>PROCÉDURE</b>	<p><b><u>Rappel de la procédure :</u></b></p> <p>Par une demande déposée <b>12 août 2014</b> 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>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"> <li>- comprend des ouvertures en façade Nord : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ qui contreviennent aux dispositions des articles 676 et 677 du code civil ;</li> <li>▪ qui ne sont pas conformes au permis de construire délivré le 25 septembre 2014 ;</li> </ul> </li> <li>- empiète sur la parcelle cadastrée section AE n°263 appartement à LOGIS CÉVENOLS.</li> </ul> <p>Le <b>14 septembre 2018</b>, 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 <b>5 décembre 2018</b>, M. DEKKAR produit ses conclusions et fait notamment valoir qu'il a bénéficié d'un permis de construire modificatif accordé par arrêté du <b>15 juin 2017</b> ; 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 <b>14 février 2019</b>, 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 <b>14 février 2019</b> étant éminemment contestable, LOGIS CÉVENOLS fait délivrer sa déclaration d'appel à M. DEKKAR le <b>24 avril 2019</b>.</p> <p>Le <b>17 juin 2019</b>, 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 <b>5 mars 2020</b>, 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 <b>6 mars 2020</b>.</p> <p>Par ordonnance d'incident du <b>23 mars 2020</b>, 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 <b>7 septembre 2020</b>, 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 <b>18 novembre 2020</b>, 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 <b>23 mars 2022</b>, la Cour de Cassation rejette le pourvoi formé par M. DEKKAR.</p> <p>Après plusieurs saisines du Juge de l'Exécution, celui-ci rend une ordonnance le <b>15 novembre 2022</b> pour forcer M. DEKKAR à exécuter l'arrêt de la Cour d'Appel de Nîmes du <b>7 septembre 2020</b>. Après avoir interjeté appel partiel de cette décision, celui-ci est frappé de caducité par Ordonnance du 20 mars 2023 de la Cour d'Appel de Nîmes.</p> <p>Le dossier est désormais clos.</p>



<b>AFFAIRE</b>	<p><b><u>AMETIS</u></b></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 AMPLITUDE à Montpellier.</p>
<b>PROCÉDURE</b>	<p><b><u>Rappel de la procédure :</u></b></p> <p>LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <b>20 décembre 2017</b>, un ensemble immobilier de 81 logements auprès de la société AMETIS. Ces logements devaient être livrés le <b>30 juin 2020</b>.</p> <p>En raison de la pandémie de COVID-19, la date prévisionnelle de livraison avait été repoussée au <b>6 novembre 2020</b>.</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 <b>20 mai 2021</b>, 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 <b>5 juillet 2021</b>, 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 <b>16 septembre 2021</b>, la société AMETIS convoque LOGIS CÉVENOLS afin de procéder à la livraison des ouvrages le <b>30 septembre 2021</b> avec un début des opérations le <b>23 septembre 2021</b>.</p> <p>Par arrêté modificatif en date du <b>21 septembre 2021</b>, le Préfet du Gard vient confirmer son arrêté du <b>5 juillet 2021</b>.</p> <p>Les opérations de livraison ont finalement eu lieu du <b>24 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2021</b> 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 <b>1<sup>er</sup> décembre 2021</b>.</p> <p>Conformément à l'acte de vente, le <b>25 novembre 2021</b>, la société AMETIS assigne LOGIS CÉVENOLS aux fins de désignation d'un expert judiciaire dans ce litige.</p> <p>Les <b>10 et 11 janvier 2022</b>, 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 <b>15 mars 2022</b>, le Tribunal Judiciaire d'Alès désigne M. ABERGEL en qualité d'expert judiciaire.</p> <p>Par ordonnance en date du <b>15 avril 2022</b>, 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 <b>27 avril 2022</b>, l'expert judiciaire convoque l'ensemble des parties sur site le <b>18 mai 2022</b> pour la réalisation du 1<sup>er</sup> <i>accedit</i>. Un 2<sup>nd</sup> <i>accedit</i> a lieu le <b>27 octobre 2023</b> sur site.</p> <p>L'expert considérant que l'étude du volet hydraulique de l'opération ne relève pas de sa mission d'expertise, LOGIS CEVENOLS saisit le Juge chargé du contrôle des expertises, qui, par ordonnance du <b>17 janvier 2024</b>, insusceptible d'appel, ne se prononce pas sur les demandes de LOGIS CEVENOLS.</p> <p>Le <b>15 mai 2024</b>, l'expert sollicite une prorogation de délai au <b>31 décembre 2024</b> pour remettre son rapport.</p> <p>Le <b>30 mai 2024</b>, considérant que le volet hydraulique de l'opération fait bien partie de la mission de l'expert, LOGIS CEVENOLS délivre une assignation aux parties aux fins d'extension de mission devant le Tribunal Judiciaire d'Alès.</p> <p>En l'état, l'expertise judiciaire est en cours.</p>

Le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE\_030-490075645-20240612-CA\_12\_06-24

<b>AFFAIRE</b>	<p><b><u>SARL PHARMACIE CHAPELLE</u></b></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>
<b>PROCÉDURE</b>	<p><b><u>Rappel de la procédure :</u></b></p> <p>Le <b>23 octobre 2018</b>, 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 <b>8 novembre 2018</b>, LOGIS CÉVENOLS et la Commune d'Alès produisent un mémoire en défense et s'opposent aux mesures d'expertise.</p> <p>Par ordonnance du <b>27 mars 2019</b>, 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 <b>30 avril 2019</b>, le Tribunal Administratif de Nîmes désigne Mme Valérie LENOBLE en qualité d'expert en remplacement de M. Bernard LAMOUREUX.</p> <p>Le <b>11 juillet 2019</b>, 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 <b>11 septembre 2019</b>, l'expert requiert une prorogation de délai pour remettre son rapport, la nouvelle échéance est fixée au <b>31 janvier 2020</b>.</p> <p>Les <b>28 octobre</b> et <b>16 décembre 2019</b>, 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 <b>16 novembre 2019</b>.</p> <p>Le <b>18 janvier 2020</b>, l'expert requiert à nouveau une prorogation de délai pour remettre son rapport. La nouvelle échéance est fixée au <b>30 avril 2020</b>.</p> <p>Le <b>31 mars 2020</b>, l'expert rend son pré-rapport et demande aux parties de produire leurs dires avant le <b>20 avril 2020</b>. 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 <b>17 avril 2020</b>, 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 <b>27 avril 2020</b>, 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 <b>29 novembre 2020</b>, 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 <b>16 décembre 2022</b>, 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, la procédure est en cours d'instruction devant la Cour Administrative d'Appel de Marseille.</p>



La SCCV « Les Terrasses du Gardon » : Opération « Les Terrasses du Gardon » Le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

<b>AFFAIRE</b>	<p>Dans le cadre de l'opération « Les Terrasses du Gardon », LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <b>30 novembre 2015</b>, 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. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet CHARREL à Montpellier.</p>
<b>PROCÉDURE</b>	<p><b>Rappel de la procédure :</b></p> <p>LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <b>30 novembre 2015</b>, un ensemble immobilier de 32 logements auprès de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. Ces logements devaient être livrés le <b>29 février 2016</b>.</p> <p>Dans un courrier du <b>22 décembre 2015</b>, 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 <b>29 février et le 2 décembre 2016</b>, 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 <b>21 juillet 2016</b>, 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 <b>118.928,70 euros</b>.</p> <p>Le <b>14 septembre 2016</b>, 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 <b>11 octobre 2016</b>, 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 <b>235.857 euros</b>.</p> <p>Par convocation en date du <b>29 novembre 2016</b>, la SCCV LES TERRASSES DU GARDON indique que la livraison aura lieu le <b>2 décembre 2016</b>. 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 <b>2 décembre 2016</b>, 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 <b>21 septembre 2017</b>, 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 <b>235.857 euros</b> 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 <b>15 novembre 2017</b>, 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 <b>654.628,22 euros</b> 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 <b>25 mars 2019</b>, le préjudice de LOGIS CÉVENOLS a été actualisé devant le juge à la somme de <b>1.688.735,08 euros</b> (arrêté au 1<sup>er</sup> 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 <b>30 mars 2020</b> 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 <b>5.562.743,85 euros</b>.</p> <p>En dépit de plusieurs interventions de LOGIS CÉVENOLS auprès du Tribunal, l'affaire n'est toujours pas audiencée en raison de plusieurs demandes incidentes des parties adverses et d'interventions forcées envers des parties non présentes à la procédure depuis près de 7 ans...</p> <p>Après une nouvelle audience de mise à état physique réalisée en octobre 2023, le Tribunal Judiciaire d'Alès a enfin arrêté une date d'audience prévisionnelle, fixée à brève échéance le <b>29 octobre 2024</b>, et a ordonné à toutes les parties des déposer leurs ultimes conclusions.</p> <p>En l'état des dernières conclusions de LOGIS CEVENOLS déposées le <b>7 juin 2024</b>, les demandes de LOGIS CEVENOLS sont portées à <b>6.358.147,59 euros</b> à titre principal et à <b>3.757.405,27</b> à titre subsidiaire.</p> <p>Le dossier est toujours en cours d'instruction devant le Tribunal Judiciaire d'Alès mais devrait <i>a priori</i> être plaidé le <b>29 octobre 2024</b>.</p>

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20240612-CR\_12\_06\_24

AFFAIRE	<p><b>CONTESTATION CHARGES – Résidence des Fonctionnaires</b></p> <p>Neuf locataires de la résidence des fonctionnaires – bâtiment G – à BAGNOLS SUR CEZE ont assigné LOGIS CEVENOLS, ces derniers contestant la récupération de certaines charges et leur régularisation.</p> <p>Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître Nordine TRIA à ALES.</p>
PROCÉDURE	<p><b>Rappel de la procédure :</b></p> <p>Le <b>23 novembre 2022</b>, LOGIS CÉVENOLS s’est vu signifier une assignation par neuf locataires de la résidence des fonctionnaires – bâtiment G – à BAGNOLS SUR CEZE.</p> <p>Les requérants ont sollicité par ce biais, la désignation d’un expert, afin que les éléments de facturation des charges soient vérifiés sur les exercices 2016 à 2021.</p> <p>La première audience a eu lieu le <b>10 janvier 2023</b>, et a fait l’objet d’un renvoi à l’audience du <b>7 mars 2023</b>, puis à celle du <b>18 avril 2023</b>, lors de laquelle l’affaire a pu être plaidée.</p> <p>Un jugement mixte a été rendu le <b>6 juin 2023</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déclarant prescrite l’action en régularisation des charges pour les années 2016 et 2017 et rejetant la demande de prescription pour l’année 2018 formulée par LOGIS CEVENOLS,</li> <li>- Ordonnant une expertise pour les années 2018 à 2021,</li> <li>- Désignant Madame Valérie MARAVAL pour y procéder.</li> </ul> <p>Ce jugement a été frappé d’appel par les requérants, le <b>31 octobre 2023</b>.</p> <p>La procédure en appel et l’expertise judiciaire sont en cours.</p>