

SCP REBOUL SALZE
Ph. VITTO et J.-M. POMMIER
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
26, Boulevard Jean-Jaurès
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

0027000
**SECOND
ORIGINAL**

SELARL AUVERJURIS
Me D. REBOUL-SALZE
Me F. MEYZONNADE - Me V.
PELTIER -
Me A. LAURENT
« Le Carré Jaude »
35, Rue Bonnabaud
63000 CLERMONT-FERRAND
☎ 04.73.17.13.85
☎ 04.73.17.13.99

AFFAIRE : SYNDICAT COPROPRIETAIRES RESIDENCE MARIVAUX GRAND PARC
1091334 - DRS / CB

ASSIGNATION

DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CLERMONT FERRAND

L'AN DEUX MILLE DIX ET LE

Vingt Quatre FEVRIER

A LA REQUETE DU :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Marivaux Grand Parc, dont le siège est 23, rue Marivaux à 63000 CLERMONT-FERRAND, agissant poursuites et diligences de syndic, la société LAMY représentée par Monsieur BESNARD, pris en ses bureaux, 52, avenue Julien à 63000 CLERMONT-FERRAND.

Ayant pour Conseil la SELARL AUVERJURIS représentée par Maître REBOUL-SALZE 35, rue Bonnabaud.

J'AI,

vous, société civile professionnelle, Philippe Vitto -
Jean-Michel POMMIER, huissiers de Justice associés
dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT
(Hauts-de-Seine) 26, Boulevard Jean-Jaurès.
l'un d'eux soussigné.

DONNE ASSIGNATION A :

La Société Civile Immobilière MARIVAUX GRAND PARC, société au capital de 1 500 €, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 66, route de la Reine, immatriculée au RCS de Nanterre, sous le n°484 548 565,
Où étant et parlant à : **Comme il est dit ci-après en fin d'acte**

D'AVOIR A COMPARAITRE LE :

MARDI 16 MARS 2010 A 9 HEURES

A l'audience et par devant Monsieur le Président TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CLERMONT FERRAND, tenant l'audience des référés au Palais de Justice, 16, PLACE DE L'ETOILE 63000 CLERMONT FERRAND, et à toutes autres audiences s'il échet

Vous devez comparaître à cette audience ou vous y faire représenter par un avocat inscrit au Barreau. A défaut, vous vous exposerez à ce qu'une ordonnance soit rendue à votre rencontre sur les seuls éléments fournis par leurs adversaires.

OBJET DE LA DEMANDE

Par différents actes notariés intervenus au printemps 2006, les acquéreurs, composant aujourd'hui le Syndicat des copropriétaires requérant, ont acquis en l'état futur d'achèvement de la SCI MARIVAUX GRAND PARC différents biens immobiliers dans un ensemble composé des bâtiments A, B, C, D, E et F situés 19, 19 bis, 21, 23 et 23 bis, rue Marivaux et pour le bâtiment F, 18, rue des Neufs Soleils.

Le procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E est en date du 27 février 2009.

Dans ce procès-verbal de réception, il est mentionné que le maître de l'ouvrage prononce la réception de l'ouvrage avec effet immédiat, mais assortie de réserves.

Ces réserves sont celles figurant dans le « procès-verbal de livraison » des parties communes du 25 février 2009.

Est également évoqué dans ce procès-verbal le rapport final de contrôle par SOCOTEC.

Le procès-verbal de réception a été signé par le maître d'œuvre VIGNERON et par le maître de l'ouvrage la SCI GRAND PARC, ainsi que par l'ensemble de la réception.

✓✓✓

➤ Le « procès-verbal de livraison » des parties communes, daté du 25 février 2009, comporte pour les bâtiments A, B, C et D pas moins de 26 pages de réserves, dont une partie seulement ont été levées.

Dans un document intitulé « réserves survenues postérieurement à la livraison des parties communes », les copropriétaires ont évoqué dans chacun des bâtiments concernés, y compris dans le bâtiment F, comme encore pour l'ensemble des parties communes, les désordres survenus dans l'année de parachèvement et qui n'ont donné lieu à aucune reprise de la part des entreprises.

Le maître de l'ouvrage n'a pas plus d'ailleurs justifié auprès des acquéreurs de la dénonciation de ces réserves aux différentes entreprises.

➤ Un tableau de réserves des parties communes restant à lever à la suite de la livraison des parties communes du 25 février 2009, a également été établi bâtiment par bâtiment, à l'exclusion du bâtiment F comportant une page et demi d'observations.

Toutes ces réserves ont été dénoncées au promoteur constructeur vendeur qui ne semble pas avoir soit pris en compte les observations formulées, soit obtenu des entrepreneurs qu'au titre de l'obligation de parachèvement ils interviennent

✓✓✓

En ce qui concerne le bâtiment F, celui-ci a donné lieu à un procès-verbal de réception du 5 septembre 2008 mentionnant l'existence de réserves mentionnées dans un procès-verbal de livraison et de remise des clés daté du 4 septembre.

Par un procès-verbal en date du 12 décembre 2008, l'acquéreur des biens, composant le bâtiment F, a donné mainlevée de toutes les réserves qui avaient été formulées.

➤ Le syndicat verse encore aux débats le rapport final du contrôle technique établi par SOCOTC.

Ce rapport final contient les observations du contrôleur technique dont aucune suite n'a été communiquée par le promoteur vendeur.

Or, l'avis donné par le contrôleur technique est parfois un avis défavorable, ce qui est le cas de la visite du 11/02/2008, mais aussi de la visite du 01/07/2008, comme encore de l'avis concernant les bâtiments F et E et plus particulièrement la porte de recoupement de circulation non posée.

➤ Le syndicat des copropriétaires verse également aux débats les différents rapports de vérification des bureaux d'étude.

❶ C'est ainsi qu'est versé aux débats le rapport de vérification des installations électriques pour les parties communes du bâtiment A réalisé par l'APAVE le 21 janvier 2010.

Ce rapport contient en page 4 des observations demandant des prestations complémentaires ou la reprise de prestations existantes mal faites.

Les acquéreurs n'ont reçu aucune suite de la part du prometteur au regard de ces observations.

❷ La même attitude peut être observée en ce qui concerne le rapport de vérification des installations électriques du bâtiment B, du bâtiment C, du bâtiment D, du bâtiment E et du bâtiment F.

Le bureau de contrôle, donc l'étude APAVE, a également établi un rapport de vérification avant mise en service des portes et portails le 19 janvier 2010.

Le rapport (page 5) note que pour ce qui concerne le portail coulissant d'entrée, de nombreuses imperfections, anomalies ou manquements ont été constatés, ils ont donné lieu à sept observations (rapport page 7), sur lesquelles les copropriétaires n'ont aucune suite.

❸ La même réflexion peut être faite concernant la porte du garage des bâtiments A, B, C, D, et E à l'exception du bâtiment F, mais aussi du portail d'entrée du bâtiment F comportant sept observations sur lesquelles les copropriétaires n'ont aucune réaction.

❹ Enfin, le même bureau de contrôle APAVE a établi un rapport de vérification des équipements mécaniques pour chacun des bâtiments A, B, C, D, E et F, la même attitude de la part du promoteur peut être observée.

Des observations sont formulées donnant lieu à une analyse « des résultats de la vérification ».

Là encore, les copropriétaires se voient opposer un silence total de la part du promoteur vendeur qui rend malheureusement indispensable la saisine du Juge des Référé.

❺ Mais ce n'est pas tout, il est versé aux débats le rapport APAVE concernant la maintenance annuelle des disjoncteurs en date du 1^{er} février 2010.

Ce rapport mentionne que les appareils ne sont pas conformes et que l'un des disjoncteurs est noyé.

Il ne semble pas qu'à cet égard, la démarche du promoteur ait été différente de celle qu'il a adoptée pour les autres points de contrôle.

En tout état de cause, le syndicat n'a aucune information, il se trouve contraint de ce chef encore à s'adresser à justice.

⑥ Enfin, le Bureau de contrôle APAVE a établi un rapport de diagnostic accessibilité handicapés, ce rapport révèle le caractère tout à fait insatisfaisant des ouvrages exécutés.

En effet, le contrôleur note que les cheminements extérieurs ont un revêtement qui n'est pas adapté aux déplacements d'une personne à mobilité réduite, il préconise un revêtement de sol non meuble.

Que les pentes de cheminement entre les bâtiments B et C sont trop importantes puisqu'il relève une pente moyenne de 6,6% sur 40 m avec un maximum mesuré à 10%. Il préconise la reprise du cheminement extérieur afin de respecter les pentes admissibles c'est-à-dire inférieures ou égales à 5% avec un palier de repos tous les 10 m ou 4% sans palier de repos intermédiaire.

Il fait encore le constat que la pente moyenne relevée entre l'entrée rue Marivaux et le bâtiment A est supérieure à 4% sur 45 m de longueur, de sorte qu'il préconise la création de palier de repos ou l'adoucissement de la pente à 4%.

La même observation a été faite sur le chemin entre l'entrée rue des Neufs Soleils et le bâtiment F, tout en notant que la topographie du terrain permet difficilement de respecter les pentes réglementaires.

➤ Concernant les différentes entrées de la résidence et des bâtiments A, B, C, D, E et F les équipements (interphone, digicode ou commande de porte) ne sont pas à la bonne hauteur, c'est-à-dire comprises entre 0,90 m et 1,30 m.

Il note que pour les entrées des cinq premiers bâtiments, la hauteur du visiophone est à 1,60 m, celle de l'écran de défilement à 1,50 m, et que l'écran permettant la lecture des badges est à 1,40 m sauf pour le bâtiment C. Il préconise le déplacement des équipements.

➤ Des observations sont également faites concernant les places de stationnement.

Il a été réservé deux places de stationnement pour personnes handicapées devant l'entrée du bâtiment F. Or, en fait, la largeur des deux places adaptées est de 3 m, alors que ces places doivent présenter une largeur minimale de 3,30 m.

La modification des places existantes dans la configuration actuelle rend impossible le maintien de deux places « handicapés ».

➤ Enfin, le contrôleur a relevé que les portes vitrées dans les circulations du rez-de-chaussée des bâtiments A, B, C, D, E et F n'étaient pas contrastées, de sorte qu'elles étaient difficilement repérables et pouvaient être la cause de blessures et de heurts. Toutes ces observations n'ont été suivies d'aucune réserve.

➤ Manquements dans la délivrance de documents.

Le promoteur vendeur s'est engagé à fournir un certain nombre de documents liés à l'opération de construction.

① A ce jour, un certain nombre de documents sont toujours manquants, tel est le cas du consuel électricité des parties communes, du rapport SAVAC et de l'inspection télévisée du réseau d'égout horizontal et plus généralement les documents des ouvrages exécutés concernant ces éléments y compris les portes du garage.

② Au titre du certificat de conformité, il manque les certificats de conformité concernant le désenfumage, les disconnecteurs, les ascenseurs des bâtiments C et F.

③ Il manque encore dans les documents contractuels un certain nombre de documents dont notamment la notice et l'emplacement de l'horloge d'éclairage extérieur, de l'alarme technique des bâtiments, des pompes de relevage etc.

C'est pourquoi, le syndicat s'est trouvé contraint de saisir le Juge des Référé, il sollicite de celui-ci :

- L'organisation d'une expertise aux fins de vérifier l'existence, l'importance et l'imputabilité des manquements, désordres, non-achèvement ou non-conformités, qui ont donné lieu à toutes les réserves figurant dans le procès-verbal de réception des parties communes ou dans l'état des lieux des parties communes auxquelles le procès-verbal de réception fait expressément référence.

Ils sont en outre bien fondés à demander au Juge des Référé que soient mis à la charge de leur vendeur tous les désordres non repris par les entrepreneurs dans le délai de la garantie de fait achèvement.

Ils sont fondés à demander la condamnation du promoteur au paiement de la somme de 5 000 € pour les couvrir des frais d'expertise qui a été rendue nécessaire en raison de l'inaction du vendeur.

Ils sont en outre bien fondés à demander au Juge des Référé qu'il ordonne, sous astreinte de 10 € par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, la délivrance par la SCI des documents suivants :

- Ensemble des dossiers des ouvrages exécutés, à ce jour non fournis (4 documents).
- L'ensemble des certificats de conformité non fournis à ce jour (5 certificats).
- L'ensemble des documents contractuels qui manquent (5 documents manquants).

✓✓✓

L'ensemble immobilier connu sous le nom MARIVAUX GRAND PARC est un ensemble immobilier de grand standing réalisé par la société VINCI.

Il apparaît aux copropriétaires qui ont payé très cher les appartements réalisés qu'ils sont en droit d'exiger du promoteur vendeur constructeur le respect des obligations.

Il apparaît anormal que des réserves n'aient pas encore été levées près d'un an après la réception des parties communes.

Il apparaît anormal que les documents contractuels, qui sont liés à la construction et qui permettent d'en suivre l'évolution, n'aient pas été fournis.

Il leur apparaît surtout que les caractéristiques de la construction, notamment en ce qui concerne l'accès handicapés, ne sont pas conformes à ce qui leur a été promis, et c'est pourquoi, ne pouvant obtenir amiablement le respect des engagements contractuels du promoteur vendeur, ils s'adressent à justice.

PAR CES MOTIFS

Voir renvoyer les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent vu l'urgence et par provision.

Ordonner une expertise technique confiée à tel architecte, expert qu'il plaira à Monsieur le Président de bien vouloir désigner aux fins de prendre connaissance des documents contractuels signés par les parties.

Se faire remettre les procès-verbaux de réception établis par le constructeur et se faire remettre la liste des réserves ainsi établies lors de la remise des clés.

Prendre également connaissance des réserves apparues dans l'année de parachèvement.

Dire si les réserves sont justifiées.

Indiquer les modes permettant d'y remédier.

Prendre connaissance de l'ensemble des documents établis par les bureaux de contrôle et dire si les observations formulées sont justifiées, dans l'affirmative, préconiser tous travaux de nature à permettre la réalisation des ouvrages conformément d'une part, à la réglementation, d'autre part, aux conventions des parties.

Dire que le syndicat des copropriétaires fera l'avance des frais d'expertise et consignera telle somme qu'il appartiendra.

S'entendre la SCI condamner à porter et payer d'ores et déjà au syndicat des copropriétaires une provision de 5 000 € à valoir sur les frais d'expertise.

S'entendre le même syndicat condamné au paiement de la somme de 1 000 € sur le fondement de l'article 700 du NCPC, ainsi qu'en tous les dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DE PIÈCES COMMUNIQUÉES

- 1) Procès-verbal de l'assemblée générale du 14 mai 2009.
- 2) Procès-verbal de réception des bâtiments A, B, C, D et E du 27 février 2009.
- 3) Etat des lieux pour les parties communes des bâtiments A, C et D du 25 février 2009.
- 4) Liste des réserves survenues postérieurement à la livraison.
- 5) Tableau des réserves des parties communes restant à lever.
- 6) Procès-verbal de réception du bâtiment F.
- 7) Procès-verbal de levée des réserves des parties communes du bâtiment F.
- 8) Réserves des parties communes du bâtiment F.
- 9) Rapport final de SOCOTEC.
- 10) Rapport de vérification de l'installation électrique des bâtiments A, B, C, D, E et F.
- 11) Rapport APAVE sur la mise en service des portes et portails.
- 12) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment A.
- 13) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment B.
- 14) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment C.
- 15) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment D.
- 16) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment E.
- 17) Rapport de vérification APAVE des équipements mécaniques du bâtiment F.
- 18) Fiche de contrôle APAVE de maintenance annuelle.
- 19) Rapport de diagnostic accessibilité handicapés du 15 janvier 2010.
- 20) Liste des documents manquants.
- 21) Acte de vente en l'état futur d'achèvement.

Huissiers de Justice Associés
26, bd Jean Jaurès
92660 BOULOGNE Cedex

SIGNIFICATION DE L'ACTE A PERSONNE MORALE

le vingt quatre Février deux mille dix

Pour **S.C.I. MARIVAUX GRAND PARC, 66, route de la Reine
92100 BOULOGNE BILLANCOURT.**

Cet acte a été signifié par Clerc assermenté, parlant à M ME CHOPLIN ODILE JURISTE, qui a déclaré être habilité(e) à recevoir la copie.

Un avis de passage, daté, mentionnant la nature de l'acte, le requérant et le nom de la personne ayant reçu copie a été laissé ce jour au siège du destinataire.

La lettre prévue à l'article 658 du Nouveau Code de Procédure Civile, contenant copie de l'acte a été adressée dans le délai légal.

Le présent acte est soumis à la taxe fiscale.

Le présent acte comporte 8 feuilles pour l'original, 8 feuilles pour la copie

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

J.M. POMMIER

Cout définitif de l'acte :

COUT DE L'ACTE:	
Droit Fixe (Art 6)	37,40
Transport (Art 18)	6,52
H.T.	43,92
Tva 19,6%	8,61
Taxe Forfaitaire	9,15
Affranchissement	0,90
Coût de l'acte	62,58

