



Société Civile Professionnelle  
**BOGHEN - DIRIDOLLOU -  
GACHET - MORFOISSE -  
MOULIN - PERRIER**

Huissiers de Justice Associés  
14 boulevard Winston Churchill  
Le Churchill 2 BP 38522  
44185 NANTES Cedex 4  
Tel : 02 40 850 851  
Fax : 02 40 69 10 57

[etude@huissier-nantes.com](mailto:etude@huissier-nantes.com)

CDC Nantes 40031 00001  
0000367390L 49

## **ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE**



10.01.19

Référence Etude :  
99 00 06 4205 / 06 / 6650  
25/09/2019

## **ASSIGNATION EN JUSTICE DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ANGERS**

### **DESTINATAIRE :**

S.A.S. EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 338 817 216, dont le siège social est 11 route de Gachet à NANTES (44300), prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège



\* 3 9 4 6 7 9 3 0 8 8 7 3 0 5 \*

### **A LA DEMANDE DE :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES JARDINS DU COUZE, dont le siège social est situé 15 et 17 Rue Robert Doisneau, 49070 BEAUCOUZE, pris en la personne de son syndic La société FONCIA MAINE ET LOIRE SAS immatriculée au RCS d'ANGERS sous le numéro 411.403.892 dont le siège social est 65-67 Rue Plantagenêt à ANGERS (49000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal.

### **CORRESPONDANT :**

SELARL ANTARIUS  
61 Boulevard Foch,  
49100 ANGERS

SDC LES JARDINS DU COUZE (FONCIA)/EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST  
Dossier 1810008 - LG

**SELARL ANTARIUS**  
AVOCATS  
61, boulevard Foch  
49100 ANGERS  
Tél : 02 41 09 30 09 - Fax : 02 41 09 30 05

SCP  
BOGHEN - DIRIDOLLOU  
GACHET - MORFOISSE  
MOULIN - PERRIER  
*Huissiers de Justice Associés*  
14, Bd Winston Churchill  
44185 NANTES CEDEX 4  
Tél. : 02 40 850 851

|   |                 |
|---|-----------------|
|   |                 |
|   | ORIGINAL        |
| X | 1ère EXPEDITION |
|   | COPIE           |

## ASSIGNATION EN JUSTICE

### DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE d'ANGERS

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le **VINGT SIX SEPTEMBRE**

**HUISSIER :**

Nous, Société Civile Professionnelle, Stephan BOGHEN,  
Jean-Marie DIRIDOLLOU, Philippe GACHET,  
Fabien MORFOISSE, Emmanuel MOULIN, Claire PERRIER,  
huissiers de justice associés, près le TGI de Nantes ayant son siège social  
dite ville, 14, bd Winston Churchill, l'un d'eux soussigné,

**A :**

La société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, Société par Actions Simplifiée, au capital de 150.000,00 euros, immatriculée au RCS de Nantes sous le n° 338.817.216, dont le siège social est situé 11, route de Gachet, CS 30705, 44307 Nantes Cedex 3, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, **où étant et parlant comme il est dit en fin d'acte**

Je vous fais connaître qu'un procès est formé contre vous devant le Tribunal de Grande Instance d'Angers, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Palais de Justice, Place du Maréchal Leclerc, 49000 Angers.

**PAR :**

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE, dont le siège est situé 15 et 17, rue Robert Doisneau, 49070 Beaucouzé, pris en la personne de son syndic en exercice, la société FONCIA MAINE & LOIRE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 2.200.000,00 Euros, immatriculée au RCS d'Angers sous le n° 411.403.892, dont le siège social est situé 65-67, rue Plantagenêt, 49100 Angers, elle-même prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat La SELARL ANTARIUS AVOCATS (Me Ludovic GAUVIN), avocat au barreau d'Angers, dont le siège social est situé 61, boulevard Foch, 49100 Angers ([l.gauvin@antarius-avocats.com](mailto:l.gauvin@antarius-avocats.com) - Tel : 02.41.09.30.09), qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

Vous trouverez ci-après l'objet du procès et les raisons pour lesquelles il vous est intenté.

### **TRES IMPORTANT**

---

**Dans les QUINZE JOURS de la date indiquée en tête du présent acte, vous êtes tenu, en vertu de la Loi, de charger un avocat inscrit au barreau dépendant de la Cour d'appel d'Angers de vous représenter devant le Tribunal.**

**Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous, sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.**

**Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnel établi au siège du Tribunal de grande instance de leur domicile.**

---

### **RAISONS DU PROCES**

Dans le courant de l'année 2017, la société EIFFAGE IMMOBILIER, aux droits de laquelle intervient désormais la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, a entrepris la construction de deux bâtiments regroupant un ensemble de 54 logements, avec places de stationnement et espaces verts, destinés à être commercialisés dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement.

Les parties communes et les façades du bâtiment A ont été réceptionnées et livrées suivant procès-verbal en date du 7 février 2018, avec des réserves portant sur différents lots.

Les parties communes et les façades du bâtiment B ont été réceptionnées et livrées suivant procès-verbal en date du 5 avril 2018, avec des réserves portant également sur différents lots.

Malgré de nombreuses relances du syndic, la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST n'a pas cru devoir procéder à la levée de l'intégralité des réserves inscrites sur les procès-verbaux de livraison.

Par ailleurs, le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE a été amené à dénoncer des désordres de fissuration et de défauts de finition sur les enduits extérieurs des immeubles, ainsi que la non-conformité des réseaux d'alimentation d'eau des deux bâtiments.

S'agissant des fissurations et des défauts de finition des enduits, s'il semble que des interventions en reprise été ponctuellement réalisées par la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, force est de constater qu'ils perdurent, de sorte que les ouvrages ne peuvent pas être considérés comme étant acceptables en l'état.

S'agissant par ailleurs de la non-conformité des réseaux d'alimentation d'eau, indépendamment du fait que les regards installés au pied des bâtiments ne sont toujours pas étanches, la distribution s'avère non conforme aux dispositions contractuelles, alors que la notice descriptive annexée aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement dispose en son article 6.6.3, relatif aux colonnes montantes : « Dans la gaine technique, manchettes, vannes d'isolement par logement en parties communes, repérage en pieds de colonne. »

La mise en conformité des ouvrages impliquerait de procéder au déplacement des manchettes dans les appartements, puisqu'elles se trouvent actuellement dans un regard commun, qui plus est difficilement accessible.

Le Syndicat des copropriétaires a fait établir un rapport de visite le 15 février 2018, dont une copie a été adressée à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST par un mail en date du 17 février 2018, suivi de courriers de relance en date des 13 mars 2018 et 4 avril 2018, en l'absence de toute réponse de la part du constructeur.

En définitive, après la tenue d'une réunion sur place le 4 juillet 2018, la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST a diffusé un mail le 9 juillet 2018, en prenant l'engagement de réaliser un certain nombre de travaux, ce qui n'a pas été suivi d'effet.

C'est la raison pour laquelle le Syndicat des copropriétaires a adressé un courrier recommandé à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST le 4 septembre 2018, afin de lui demander une nouvelle fois d'intervenir dans les plus brefs délais au titre de ses obligations légales et contractuelles.

Aucune réponse n'ayant été apportée à ce dernier courrier, le conseil du Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE a mis en demeure la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, par un courrier recommandé en date du 30 octobre 2018, de procéder à la levée des réserves, au traitement des désordres de fissuration et de défaut de finition des enduits, ainsi qu'à la mise en conformité des ouvrages de distribution d'eau.

Un nouveau courrier de mise en demeure a été adressé à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST le 19 novembre 2018, insistant une fois de plus sur l'absence de toute réponse du constructeur et demandant qu'il soit procédé à la livraison des espaces verts dès après l'achèvement des travaux.

A ce jour, les espaces verts n'ont toujours pas été livrés au Syndicat des copropriétaires.

S'agissant tout précisément de la levée des réserves, il sera rappelé que la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST est redevable à l'égard du Syndicat des copropriétaires sur le fondement conjugué des articles 1648 alinéa 2 et 1642-1 du Code civil et dont il résulte que :

- 
- Article 1642-1 du Code civil : « Le vendeur d'immeuble à construire ne peut être déchargé ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. »
  - Article 1648 alinéa 2 du Code civil : « L'action doit être introduite, à peine de forclusion dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents. »
- 

C'est dans ces conditions que, suivant exploit en date du 20 novembre 2018, le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE a fait délivrer une assignation devant la juridiction des référés du Tribunal de grande instance d'Angers à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, afin de solliciter la mise en œuvre d'une expertise judiciaire sur le fondement des dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile.

La société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST n'a pas alors cru devoir régulariser la procédure au contradictoire de ses différents sous-traitants concernés par les malfaçons et non-conformités dénoncées.

Madame Véronique MOISON a été désignée en qualité d'expert judiciaire par une ordonnance de référé en date du 13 décembre 2018.

Une réunion d'expertise s'est déroulée le 27 février 2019, au cours de laquelle il a pu être contradictoirement constaté la matérialité des désordres et non-conformités dénoncés par le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE, tel qu'il résulte de la note aux parties de Madame Véronique MOISON en date du 5 mars 2019.

Pour les nécessités de son expertise, Madame Véronique MOISON a alors sollicité de la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST la communication d'un certain nombre de pièces, qui ne lui ont été adressées que le 18 juin 2019.

De façon assez invraisemblable, alors qu'il lui appartenait de faire le nécessaire depuis plusieurs mois et que l'avis de l'expert judiciaire n'est pas requis pour y procéder, la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST a alors cru devoir demander à Madame Véronique MOISON de lui confirmer les sous-traitants qu'il lui apparaissait nécessaire de mettre en cause dans le cadre des opérations d'expertise en cours.

Madame Véronique MOISON a établi pour y répondre une note aux parties complémentaire le 5 septembre 2019.

A ce jour, aucune mise en cause n'a encore été régularisée par la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, dont l'attitude manifestement dilatoire a pour conséquence de bloquer les opérations d'expertise de façon particulièrement préjudiciable pour le Syndicat des copropriétaires.

C'est dans ces conditions que le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE entend faire délivrer une assignation au fond à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, afin de solliciter sa condamnation à l'indemniser de ses différents chefs de préjudices au titre des malfaçons et non-conformités dénoncées dans son assignation en référé en date du 20 novembre 2018 et objet de l'ordonnance de référé en date du 13 décembre 2018, sur le fondement des dispositions des articles 1642-1, 1648 alinéa 2 et 1231-1 du Code civil.

En l'état, il sera ordonné un sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Ayant pour avocat La SELARL ANTARIUS AVOCATS (Me Ludovic GAUVIN), avocat au barreau d'Angers, dont le siège social est situé 61, boulevard Foch, 49100 Angers ([l.gauvin@antarius-avocats.com](mailto:l.gauvin@antarius-avocats.com) - Tel : 02.41.09.30.09), qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

Vous trouverez ci-après l'objet du procès et les raisons pour lesquelles il vous est intenté.

### **TRES IMPORTANT**

---

**Dans les QUINZE JOURS de la date indiquée en tête du présent acte, vous êtes tenu, en vertu de la Loi, de charger un avocat inscrit au barreau dépendant de la Cour d'appel d'Angers de vous représenter devant le Tribunal.**

**Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous, sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.**

**Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnel établi au siège du Tribunal de grande instance de leur domicile.**

---

### **RAISONS DU PROCES**

Dans le courant de l'année 2017, la société EIFFAGE IMMOBILIER, aux droits de laquelle intervient désormais la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, a entrepris la construction de deux bâtiments regroupant un ensemble de 54 logements, avec places de stationnement et espaces verts, destinés à être commercialisés dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement.

Les parties communes et les façades du bâtiment A ont été réceptionnées et livrées suivant procès-verbal en date du 7 février 2018, avec des réserves portant sur différents lots.

Les parties communes et les façades du bâtiment B ont été réceptionnées et livrées suivant procès-verbal en date du 5 avril 2018, avec des réserves portant également sur différents lots.

Malgré de nombreuses relances du syndic, la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST n'a pas cru devoir procéder à la levée de l'intégralité des réserves inscrites sur les procès-verbaux de livraison.

Pour les nécessités de son expertise, Madame Véronique MOISON a alors sollicité de la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST la communication d'un certain nombre de pièces, qui ne lui ont été adressées que le 18 juin 2019.

De façon assez invraisemblable, alors qu'il lui appartenait de faire le nécessaire depuis plusieurs mois et que l'avis de l'expert judiciaire n'est pas requis pour y procéder, la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST a alors cru devoir demander à Madame Véronique MOISON de lui confirmer les sous-traitants qu'il lui apparaissait nécessaire de mettre en cause dans le cadre des opérations d'expertise en cours.

Madame Véronique MOISON a établi pour y répondre une note aux parties complémentaire le 5 septembre 2019.

A ce jour, aucune mise en cause n'a encore été régularisée par la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, dont l'attitude manifestement dilatoire a pour conséquence de bloquer les opérations d'expertise de façon particulièrement préjudiciable pour le Syndicat des copropriétaires.

C'est dans ces conditions que le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU COUZE entend faire délivrer une assignation au fond à la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST, afin de solliciter sa condamnation à l'indemniser de ses différents chefs de préjudices au titre des malfaçons et non-conformités dénoncées dans son assignation en référé en date du 20 novembre 2018 et objet de l'ordonnance de référé en date du 13 décembre 2018, sur le fondement des dispositions des articles 1642-1, 1648 alinéa 2 et 1231-1 du Code civil.

En l'état, il sera ordonné un sursis à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

**SELARL ANTARIUS**

AVOCATS

61, boulevard Foch

49100 ANGERS

Tél : 02 41 09 30 09 - Fax : 02 41 09 30 05

SDC LES JARDINS DU COUZE (FONCIA)/EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST  
Dossier 1810008 - LG

---

**BORDEREAU DE PIECES**

---

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES JARDINS DU COUZE verse aux débats les pièces suivantes :**

1. Notice commerciale de la société EIFFAGE IMMOBILIER.
2. Procès-verbal de réception et de livraison en date du 7 février 2018.
3. Procès-verbal de réception et de livraison en date du 5 avril 2018.
4. Notice descriptive de la société EIFFAGE IMMOBILIER.
5. Photographie.
6. Photographie.
7. Rapport de visite technique.
8. Mail de Monsieur KIRSCH en date du 17 février 2018.
9. Mail de Monsieur KIRSCH en date du 13 mars 2018.
10. Lettre de la société FONCIA MAINE & LOIRE en date du 4 avril 2018.
11. Mail de la société FONCIA MAINE & LOIRE en date du 3 juillet 2018.
12. Mail de la société EIFFAGE CONSTRUCTION en date du 9 juillet 2018.
13. Lettre recommandée du Syndicat des copropriétaires en date du 4 septembre 2018.
14. Lettre de mise en demeure de la SELARL ANTARIUS AVOCATS en date du 31 octobre 2018.
15. Lettre de la société FONCIA MAINE & LOIRE en date du 19 novembre 2018.
16. Note aux parties de Madame Véronique MOISON en date du 5 mars 2019.
17. Dire de la SELARL ANTARIUS AVOCATS en date du 11 juin 2019.
18. Dire de la SCP CABINET PAPIN en date du 18 juin 2019.
19. Note aux parties de Madame Véronique MOISON en date du 5 septembre 2019.



Société Civile Professionnelle  
**BOGHEN – DIRIDOLLOU –  
GACHET – MORFOISSE –  
MOULIN - PERRIER**  
Huissiers de Justice Associés  
14 boulevard Winston Churchill  
Le Churchill 2 BP 38522  
44185 NANTES Cedex 4  
Tel : 02 40 850 851  
Fax : 02 40 69 10 57

[etude@huissier-nantes.com](mailto:etude@huissier-nantes.com)

CDC Nantes 40031 00001  
0000367390L 49

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE



Page 1

Référence Etude :  
99 00 06 4205 / 06 /  
27/09/2019

## PROCES-VERBAL DE SIGNIFICATION

Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST  
Réf : 99 00 06 4205 / 7956 / Secteur :6

Le Jeudi vingt-six Septembre deux mille dix-neuf .

Le présent acte soit ASSIGNATION a été signifié ce jour à :  
SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND OUEST  
11 route de Gachet,  
44300 NANTES.

Cet acte a été remis par un CLERC ASSERMENTE de l'étude et signé par Maître PERRIER dans les conditions ci-dessous et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

Au domicile du destinataire dont la certitude est caractérisée par les éléments suivants :  
Le nom est confirmé par une personne présente au domicile.

Nous avons remis copie de l'acte à :  
NOM : Mme MAHE  
PRENOM : Véronique  
QUALITE :R.A.F.(AD).

Ainsi déclaré, habilité à recevoir la copie de l'acte et l'a acceptée.

La copie de cet acte a été remise sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte, et, de l'autre côté, le sceau de l'Etude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et la modalité de signification a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du Code de Procédure Civile, accompagnée d'une copie de l'acte de signification, a été adressée le 27/09/2019 .

### Coût définitif du présent acte:

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| DROIT FIXE (A.R444-3)    | 36,46 |
| S.C.T. (A.444-48)        | 7,67  |
| TOTAL H.T.               | 44,13 |
| Montant de la T.V.A      | 8,83  |
| FRAIS POSTAUX            | 1,25  |
| TAXE FORFAITAIRE (A 302) | 14,89 |
| TOTAL T.T.C. en Euros    | 69,10 |

Acte compris dans l'état déposé au Bureau de la taxe compétent.

Chaque copie signifiée du présent acte a été dressée sur six feuilles.

Visa par l'Huissier de Justice des mentions relatives à la signification **Claire PERRIER**

