

SELARL MEZERAC CHEVRET & Associés
Membre de l'AARPI DERBY AVOCATS
AVOCATS A LA COUR
3 Boulevard de Sébastopol 75001 PARIS
Tél : 01.40.26.48.15 - Fax : 01.40.26.48.23
Toque n° A 729

SDC RESIDENCE LA TOURELLE / CREDIT FONCIER DE FRANCE
37929 – AN / EG

**ASSIGNATION
DEVANT LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS**

L'AN DEUX MIL DIX NEUF

Et le

A LA REQUETE DE :

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence LA TOURELLE

Sise 1 à 7 rue des Prés 27950 SAINT MARCEL

Représenté par son syndic, le Cabinet LARS'JEAN, société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVREUX sous le numéro 507 773 455, dont le siège est situé 46 bis rue Saint Louis 27000 EVREUX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL MEZERAC CHEVRET & Associés membre de l'AARPI DERBY AVOCATS, représentée par Maître Amandine NAUD, avocat au barreau de PARIS domiciliée en cette qualité 3 boulevard de Sébastopol 75001 PARIS, laquelle se constitue et occupera sur la présente et ses suites

J'ai,

DONNE ASSIGNATION A :

CREDIT FONCIER DE FRANCE

Société Anonyme immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848 dont le siège social est situé 19 rue des Capucines 75001 PARIS.

Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Où étant et parlant à :

D'avoir à comparaître dans un délai de **QUINZE JOURS** à compter de la date du présent acte, à l'audience et par-devant Messieurs les Président et Juges composant le Tribunal de Grande Instance de Paris, siégeant au Palais de Justice sis Parvis du Tribunal de Paris 75017 PARIS, salle ordinaire des audiences, par ministère d'avocat constitué près dudit Tribunal.

TRES IMPORTANT

Dans les quinze jours de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de Procédure Civile, vous êtes tenu, en vertu de la loi, de charger un avocat au barreau de PARIS [ou de l'un des barreaux du ressort de la Cour d'Appel de PARIS mais seulement si vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle ou que la présente affaire ne porte ni sur une saisie immobilière, ni sur un partage, ni sur une licitation et que l'avocat choisi soit l'avocat plaidant de vous représenter devant le Tribunal].

Article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 modifié par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 :

« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.

Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux de grande instance du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant la dite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie ».

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

MOTIFS ET OBJET DE LA DEMANDE

I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Le syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE sise 1 à 7 rue des prés 27950 SAINT MARCEL est administré par son syndic, le cabinet LARS'JEAN.

Cette copropriété a entrepris la réhabilitation des 7 bâtiments qui la composent.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 24.03.2015, la société VPI INGENIERIE, représentée par Monsieur NIGAUD, a été mandatée afin de réaliser l'étude de ce projet de travaux.

La synthèse de la consultation des entreprises a été présentée lors de l'assemblée générale du 29.03.2016.

Ont ainsi été désignées pour l'exécution des travaux 4 entreprises :

- Lot n° 1 traitement des façades : FIR DEVELOPPEMENT pour une offre de 1 880 955,45 € hors taxes ;
- Lot n° 2 étanchéité : AXE ETANCHEITE pour une offre de 420 000 € hors taxes ;
- Lot n° 3 serrurerie – menuiseries intérieures : société T2AE pour une offre de 698 596,28 € hors taxes ;
- Lot n° 4 ventilation : SARL J LIEVOUX pour une offre de 310 558,20 € hors taxes.

Soit un montant total des travaux de 3 310 109,93 € hors taxes.

Pour le financement de ces travaux, il était voté lors de cette même assemblée générale la souscription d'un emprunt collectif ECO PRET A TAUX ZERO et d'un emprunt collectif PRE COPRO 100, les deux prêts étant souscrits auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Les copropriétaires disposaient d'un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, réalisé le 08.04.2016, pour informer le syndic de leur décision de participer à l'emprunt (résolution n° 18 pour l'emprunt collectif ECO PRET A TAUX ZERO et résolution n° 19 pour le PRET COPRO 100, pièce n° 2).

Les dossiers furent montés rapidement par le syndic qui le 27.05.2016 écrivait au CREDIT FONCIER pour se plaindre de ce que son interlocuteur, Monsieur SIMON, ne répondait plus au téléphone depuis plusieurs semaines et sollicitait des informations complémentaires avant envoi des dossiers définitifs (pièce n°3).

Par mail du 30.05.2016 (pièce n°4), Madame MAGNIER-JEZOU, assistante de Monsieur SIMON, confirmait au cabinet LARS'JEAN que celui-ci était absent depuis plusieurs mois et qu'il convenait de lui adresser les dossiers.

Le 05.07.2016, le cabinet LARS'JEAN adressait au CREDIT FONCIER à RENNES les deux dossiers de prêt collectif.

Les deux dossiers ont été réceptionnés à RENNES le 07.07.2016 (pièce n° 6 : email du cabinet LARS'JEAN du 24.08.2016 transmettant les justificatifs).

A la suite d'une relance téléphonique du cabinet LARS'JEAN, le 22.08.2016, le CREDIT FONCIER lui écrivait qu'il n'avait aucun dossier en cours concernant la résidence LA TOURELLE (pièce n° 5).

Finalement, les dossiers de prêt ont pu être retrouvés et transmis à Madame MAGNIER-JEZOU laquelle confirmait leur réception par mail du 05.09.2016 (pièce n° 6).

Ainsi, deux mois ont été perdus dans le traitement des demandes de prêt du fait de la perte des dossiers par le CREDIT FONCIER.

Malgré plusieurs relances téléphoniques et écrites, le dossier ne connaîtra aucun avancement pendant plusieurs mois. Ainsi, alors qu'il était annoncé téléphoniquement le 11.10.2016 la transmission d'une liste de documents à compléter ou à modifier, cette liste ne sera transmise que par mail du 17.02.2017, soit cinq mois plus tard (pièces n° 8 à 11).

Dès le 22.03.2017, le conseil de la résidence LA TOURELLE alertait le CREDIT FONCIER DE FRANCE sur la nécessité impérative de traiter ces demandes de prêt en priorité compte tenu d'un risque important d'interruption du chantier (pièce n° 12).

Par courrier du 24.03.2017, le syndic transmettait au CREDIT FONCIER DE FRANCE les éléments complémentaires sollicités (pièce n° 13).

Pour autant, par mail du 05.05.2017, le CREDIT FONCIER sollicitait de nouvelles informations complémentaires (pièce n° 14).

Les pièces complémentaires étaient transmises dès le 2 juin 2017 (pièce n° 15).

Suite à une nouvelle relance du syndic, le 30.06.2017, le CREDIT FONCIER confirmait que le dossier était « *dans les mains des analystes* » et qu'il avait demandé une priorisation dans son ordre de passage.

Le dossier fut enfin validé par le Comité National le 21.07.2017... (pièce n° 16).

Là encore, Monsieur Christophe BERSINI, nouveau directeur de l'agence de CHARENTON ayant repris la gestion des dossiers de prêt, annonçait prioriser l'édition des offres. Pour autant, celles-ci ne furent transmises qu'un mois et demi plus tard, le 01.09.2017 (pièce n° 17).

En résumé, il aura fallu plus d'un an (14 mois) au CREDIT FONCIER pour éditer des offres de prêt (réception des deux dossiers au CREDIT FONCIER le 07.07.2016 / édition des offres le 01.09.2017).

Le retard pris dans le traitement des dossiers de prêt collectif a conduit le syndicat des copropriétaires à interrompre le chantier, ce qui a été source de frais supplémentaires.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 09.04.2018, le conseil du syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE sollicitait donc indemnisation du préjudice subi auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE (pièce n° 18).

Malgré plusieurs échanges amiables, celui-ci a refusé d'indemniser la copropriété de ses préjudices en contestant le lien de causalité entre ses fautes et le préjudice subi par la copropriété (pièces n° 19 à 23).

C'est dans ce contexte que le syndicat des copropriétaires se trouve contraint de saisir la juridiction de céans afin de faire valoir ses droits en justice.

II. DISCUSSION

A. SUR LA FAUTE DU CREDIT FONCIER DE FRANCE

Il ne saurait être contesté que le CREDIT FONCIER a fait preuve d'une carence inadmissible dans le traitement de ses dossiers de prêt collectif :

- Perte des dossiers : dossiers réceptionnés le 07.07.2016 et retrouvés le 05.09.2016 (pièce n° 6). Soit une perte de 2 mois ;
- Inaction entre le 05.06.2016 et le 17.02.2017, et ce malgré plusieurs relances tant téléphoniques que écrites. Soit une perte de 8 mois ;
- Transmission d'une première liste de documents complémentaires à fournir incomplète le 17.02.2017 et envoi d'une liste additionnelle le 05.05.2017 (pièces n° 11 et 14). Soit une perte de 3 mois ;
- Un mois et demi pour procéder à l'édition des offres de prêt après validation des dossiers (pièces n° 16 et 17).

Il s'induit de ce bref résumé que le CREDIT FONCIER s'est montré défaillant à chaque stade.

D'ailleurs, aux termes de sa correspondance officielle du 06.12.2018, le conseil du CREDIT FONCIER DE FRANCE ne conteste pas la carence de celui-ci (pièce n° 23).

B. SUR LE PREJUDICE SUBI PAR LA COPROPRIETE

Les prêts collectifs souscrits par le syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE avaient pour objet de financer la réhabilitation énergétique de la résidence, et notamment des travaux d'isolation des façades par l'extérieur, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses, la ventilation, le remplacement des portes d'entrée des halls, l'isolation des planchers hauts du sous-sol et du rez-de-chaussée, le remplacement des plafonds hauts des halls, la mise aux normes

incendie, l'embellissement des cages d'escalier et la mise en place d'un contrôle d'accès.

Ces travaux, réalisés sous la maîtrise d'œuvre de la société VPI INGENIERIE, ont été confiés à 4 entreprises :

- Le lot n°1 traitement des façades installation du chantier a été confié à la société FIR DEVELOPPEMENT pour un montant de 1 880 955,45 € hors taxes ;
- Le lot n°2 étanchéité a été confié à la SAS AXE ETANCHEITE pour un montant de 420 000 € hors taxes ;
- Le lot n°3 serrurerie - menuiseries intérieures a été confié à la société T2AE pour un montant de 698 596,28 € hors taxes ;
- Le lot n°4 ventilation a été confié à la SARL J LIEVOUX pour un montant de 310 558,20 € hors taxes (pièce n° 24).

Chaque acte d'engagement des entreprises rappelait que les prix étaient forfaitaires et actualisables (pièce n° 24).

Le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) prévoyait l'application de la norme Afnor NF P-03-001 à titre de cahier des clauses administratives générales (CCAG) : pièce n°25.

Ladite norme définit l'actualisation des prix comme étant la mise à jour des prix à la date du début des travaux fixés par l'ordre de service (pièce n° 26).

En application des stipulations contractuelles, les entreprises, en cas de retard au démarrage du chantier, auraient donc toutes été fondées à solliciter une actualisation de leur devis, ce qui aurait en outre engendré une augmentation du coût de la maîtrise d'œuvre qui est fixé forfaitairement à 5 % du coût des travaux (sur les honoraires de maîtrise d'œuvre : pièce n°27).

Cette actualisation, outre une augmentation du coût du chantier, aurait entraîné une deuxième difficulté, à savoir que les travaux doivent être effectués sur la base des devis validés par l'organisme prêteur pour pouvoir bénéficier des emprunts collectifs. En d'autres termes, une actualisation des devis aurait entraîné une modification du coût des travaux qui aurait risqué de faire perdre à la copropriété le bénéfice des emprunts collectifs, c'est-à-dire de conduire la copropriété à devoir rembourser les intérêts sur le prêt dont elle était exonérée.

Au vu de l'ensemble de ces éléments et, compte tenu du fait que les dossiers de demandes de prêt collectif avaient été réceptionnés par le CREDIT FONCIER le 07.07.2016, la copropriété a décidé de procéder au lancement du chantier.

En outre, cette décision n'apparaissait pas déraisonnable dans la mesure où le syndicat des copropriétaires disposait de plus d'un million d'euros, soit de plus d'un tiers du montant des travaux, correspondant aux apports des copropriétaires qui n'avaient pas fait de demandes de prêt collectif.

Le syndicat des copropriétaires pouvait donc financer le démarrage du chantier sans difficultés.

Or, compte tenu du délai anormal pris par le CREDIT FONCIER pour traiter les demandes de prêt collectif, le chantier a dû être arrêté.

Cet arrêt de chantier, a entraîné une facturation complémentaire par l'entreprise FIR DEVELOPPEMENT, en charge du traitement des façades, à hauteur de 65 000 € hors taxes, et ce après négociations (pièce n°28).

En effet, durant cette période d'interruption, se poursuivait la location de l'échafaudage, du bureau etc.

En outre, de manière automatique, l'augmentation du coût du chantier a entraîné une augmentation du coût de la maîtrise d'œuvre dont les honoraires étaient fixés forfaitairement par rapport au coût des travaux (pièce n°28).

Enfin se sont ajoutés des factures complémentaires du Bureau VERITAS à hauteur de 4 585,35 € TTC (pièce n°31 : 3 factures).

Il s'en induit un préjudice pour la copropriété se décomposant comme suit :

- Surcoût FIR DEVELOPPEMENT TTC :	71 500,00 €
- Surcoût maîtrise d'œuvre TTC :	73 856,83 €
- Surcoût Bureau VERITAS TTC :	4 585,37 €
TOTAL TTC	149 942,20 €

Le syndicat des copropriétaires devra en conséquence être déclaré recevable et bien fondé à solliciter la condamnation du CREDIT FONCIER au paiement d'une indemnité de 149 942,20 € en réparation de son préjudice financier.

C. SUR LE LIEN DE CAUSALITE

Pour s'opposer à la demande indemnitaire présentée par le syndicat des copropriétaires, le CREDIT FONCIER tente de remettre en cause le lien de causalité existant entre sa carence à traiter les demandes de prêt collectif et l'interruption du chantier.

Celui-ci prétend que le préjudice de la copropriété s'expliquerait par un démarrage trop hâtif des travaux.

Or, il n'en est rien.

En effet, comme précédemment exposé, le démarrage des travaux n'a été engagé qu'après réception des dossiers de prêt par le CREDIT FONCIER et alors que la copropriété disposait d'une somme représentant 30 % du montant des travaux.

Il ne saurait être reproché à la copropriété de ne pas avoir imaginé que le CREDIT FONCIER puisse mettre plus d'un an à traiter deux demandes de prêt collectif.

En outre, comme précédemment exposé, la copropriété était tenue par des délais d'une part, compte tenu du caractère révisable des marchés et, d'autre part, compte tenu de la nécessité d'adresser au CREDIT FONCIER les factures des travaux au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de l'envoi des convocations de l'assemblée générale validant le recours aux emprunts collectifs, en l'espèce, soit au plus tard pour le 16.02.2019.

Or, si la copropriété avait dû attendre septembre 2017, date du déblocage des fonds par le CREDIT FONCIER, pour démarrer le chantier, la fin prévisible de celui-ci n'aurait été qu'en novembre 2018 hors intempéries (pièce n°29). Un tel calendrier n'aurait laissé qu'une marge de 3 mois, laquelle aurait été manifestement insuffisante.

En outre, différer le chantier aurait également été à l'origine d'un préjudice de plus de 120 000 € pour la copropriété du fait de la possibilité pour les entreprises d'actualiser leur forfait (pièce n°29).

A ce sujet, pour répondre au défendeur, il est précisé que l'actualisation des marchés est une pratique généralisée et qu'à défaut de la prévoir, la copropriété n'aurait certainement pas trouvé d'entreprise acceptant d'intervenir sur le chantier.

Il s'induit de tout ce qui précède qu'aucun grief ne peut être formulé à l'encontre de la copropriété, laquelle a veillé à agir dans des conditions permettant le respect de l'ensemble des délais auxquels elle était soumise, tant vis-à-vis des entreprises que vis-à-vis du CREDIT FONCIER.

Dès lors, le lien de causalité entre le retard de traitement des dossiers de prêt collectif par le CREDIT FONCIER et les surcoûts du chantier est parfaitement établi.

* * *

Il s'induit de tout ce qui précède que le CREDIT FONCIER DE FRANCE devra être condamné à verser au syndicat des copropriétaires une indemnité de 149 942,20 € TTC en réparation de ses préjudices financiers.

* * *

Pour faire valoir ses droits en justice le syndicat des copropriétaires s'est trouvé contraint d'exposer des frais irrépétibles qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge. Une juste indemnité de 5 000 € est sollicitée de ce chef.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1231 et suivants du Code Civil,

- **Condamner** le CREDIT FONCIER DE FRANCE à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE une somme de 149 942,20 € à titre de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices financiers ;
- **Condamner** le CREDIT FONCIER DE FRANCE à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE une indemnité de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
- **Condamner** le CREDIT FONCIER DE FRANCE aux entiers dépens, lesquels seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DE PIECES VISEES DANS L'ASSIGNATION :

1. Convocation à l'assemblée générale des copropriétaires du 29.03.2016 et ses annexes
2. Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 29.03.2016
3. Email du cabinet LARS'JEAN au CREDIT FONCIER 27.05.2016
4. Echanges d'emails entre le cabinet LARS'JEAN et le CREDIT FONCIER du 30.05.2016
5. Courrier du CREDIT FONCIER au cabinet LARS'JEAN du 22.08.2016
- 5B E-mail du Cabinet LARS'JEAN du 24.08.2016 et suivi des 2 Colissimo contenant envoi des dossiers de prêt collectif
6. Echanges d'emails fin août début septembre 2016 entre le cabinet LARS'JEAN et le CREDIT FONCIER
7. Email du cabinet LARS'JEAN au CREDIT FONCIER du 11.10.2016
8. Email du cabinet LARS'JEAN au CREDIT FONCIER du 04.11.2016
9. Email du cabinet LARS'JEAN au CREDIT FONCIER du 25.01.2017
10. Email du cabinet LARS'JEAN au CREDIT FONCIER du 17.02.2017
11. Email du CREDIT FONCIER au cabinet LARS'JEAN du 17.02.2017
12. Courrier RAR du cabinet DERBY AVOCATS au CREDIT FONCIER du 22.03.2017
13. Courrier du cabinet LARS'JEAN au CREDIT FONCIER du 24.03.2017 (chronopost)
14. Email du CREDIT FONCIER au cabinet LARS'JEAN du 05.05.2017
15. Courrier du CABINET LARS'JEAN au CREDIT FONCIER 02.06.2017 (colissimo)
16. Echanges d'emails juin – juillet 2017 CREDIT FONCIER au cabinet LARS'JEAN
17. Courrier du CREDIT FONCIER au cabinet LARS'JEAN 01.09.2017
18. Courrier RAR du cabinet DERBY AVOCATS au CREDIT FONCIER du 09.04.2018
19. Email du cabinet DERBY AVOCATS au CREDIT FONCIER du 29.05.2018
20. Email du cabinet DERBY AVOCATS au CREDIT FONCIER du 13.06.2018
21. Email du CREDIT FONCIER au cabinet DERBY AVOCATS du 22.06.2018
22. Email du cabinet DERBY AVOCATS au CREDIT FONCIER du 22.08.2018
23. Courrier officiel de Maître ELALOUF au cabinet DERBY AVOCATS 06.12.2018
24. Actes d'engagement des 4 entreprises
25. CCAP
26. Extrait de la norme AFNOR
27. Avenant n° 1 au marché de maîtrise d'œuvre
28. Courrier de VPI INGENIERIE au cabinet LARS'JEAN du 23.08.2017
29. Email du cabinet VPI INGENIERIE au cabinet LARS'JEAN du 05.01.2018
30. Procès-verbal d'assemblée générale du 28.03.2018 (autorisation d'agir en justice contre le CREDIT FONCIER, résolution n° 12)
31. 3 factures Bureau VERITAS pour les dépassements de délais