

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Mercredi 29 avril 2026

Délibération n° 2026-12

Administrateurs présents :

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

Absents excusés :

Yves Tourvieille avec pouvoir à Michèle Veyret
Jean Marie Bridier avec pouvoir à Max Roustan
Dominique Fontanille avec pouvoir à Cédric Marrot
Julie Lopez-Dubreuil avec pouvoir à Christophe Rivenq

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Sébastien FERRA – DDTM Nîmes
Pascale Vincent - DDTM Nîmes
Marie-Carmen Ruiz – Odyce
Cyril Gruette - CSE

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Etat des procédures juridiques de Logis Cévenols

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2026-12 ci-annexé, décide à l'unanimité des présents :

-De prendre acte de l'état des procédures en cours de Logis Cévenols.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 avril 2026

Rapport n° 2026-12

ÉTAT DES PROCÉDURES JURIDIQUES DE LOGIS CÉVENOLS – 2025/2026



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 EN COURS

AFFAIRE	<u>CONTESTATION CHARGES – Résidence des Fonctionnaires BAGNOLS S/ CEZE</u> 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. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est Maître Nordine TRIA à ALÈS.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> Le <u>23 novembre 2022</u>, LOGIS CÉVENOLS s’est vu signifier une assignation par neuf locataires de la résidence des fonctionnaires – bâtiment G – à BAGNOLS-SUR-CÈZE. 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. La première audience a eu lieu le <u>10 janvier 2023</u>, et a fait l’objet d’un renvoi à l’audience du <u>7 mars 2023</u>, puis à celle du <u>18 avril 2023</u>, lors de laquelle l’affaire a pu être plaidée. Un jugement mixte a été rendu le <u>6 juin 2023</u> : - 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 CÉVENOLS, - Ordonnant une expertise pour les années 2018 à 2021, - Désignant Madame Valérie MARAVAL pour y procéder. Ce jugement a été frappé d’appel par les requérants, le <u>31 octobre 2023</u>. La partie adverse demandant que l’expertise soit effectuée également sur les années 2016 et 2017. Le rapport d’expertise définitif, a été rendu le <u>14 février 2025</u>. Une ordonnance de taxe rendue par le tribunal de proximité d’Uzès le <u>10 avril 2025</u>, a fixé la rémunération de l’experte à la somme de 13000 euros, autorisé l’experte à se faire remettre les sommes consignées et réglées par la partie demanderesse, et ordonné le paiement de la différence (10 777,80 €) par Logis Cévenols. La cour d’appel de NÎMES a rendu sa décision le <u>22 mai 2025</u> et a confirmé le jugement rendu le <u>6 juin 2023</u> qui déclarait prescrite l’action en régularisation des charges pour les années 2016 et 2017 et limitait l’expertise aux années 2018 à 2021. Le <u>17 juillet 2025</u>, Mme l’Experte a formé un recours contre l’ordonnance de taxe rendue le <u>10 avril 2025</u>, estimant la somme de 13000 euros fixée par le tribunal pour sa rémunération, insuffisante. En parallèle l’action en régularisation des charges a été relancée : audience du <u>24 juin 2025</u>, renvoyée au <u>7 octobre 2025</u>, puis renvoyée au <u>2 décembre 2025</u>. Les demandeurs sollicitent la régularisation de l’ensemble de la facturation, objet de leur demande initiale et y ajoutent les exercices 2022 à 2025. Ils demandent également la condamnation de Logis Cévenols au paiement de 600 € au titre de l’article 700 CPC. L’affaire a été plaidée le <u>6 janvier 2026</u> et mise en délibéré au <u>24 février 2026</u>. Le jugement rendu a débouté les locataires de leurs demandes tendant à voir déclarées comme non récupérables, les charges relatives au gardien et aux espaces verts, et de communication sous astreinte des pièces relatives au poste "Électricité". Logis Cévenols est condamnée à verser aux demandeurs les sommes déterminées par l’experte concernant la facturation des consommations privatives d’eau non identifiables enregistrées comptablement en eau des parties communes (montant total : 1598,38 €), aux dépens, aux frais d’expertise (déjà réglés et objet d’un recours) et à verser 450 euros au titre de l’article 700 du CPC aux demandeurs. Le jugement est en cours de signification. Le recours contre l’ordonnance de taxe a été plaidé le <u>19 février 2025</u> et mis en délibéré au <u>26 mars 2026</u>. Nous restons en attente de la transmission de celui-ci par le tribunal de proximité d’Uzès.

AFFAIRE	<u>AMETIS</u> 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. 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. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet AMPLITUDE à Montpellier.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <u>20 décembre 2017</u>, un ensemble immobilier de 81 logements auprès de la société AMETIS. Ces logements devaient être livrés le <u>30 juin 2020</u>. En raison de la pandémie de COVID-19, la date prévisionnelle de livraison avait été repoussée au <u>6 novembre 2020</u>. 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. Ainsi, le <u>20 mai 2021</u>, le Préfet du Gard a adressé un rapport de manquement administratif à la société AMETIS, faisant état de nombreuses non-conformités, notamment au DLE. Le <u>5 juillet 2021</u>, c'est par arrêté que le Préfet du Gard a mis en demeure la société AMETIS de remédier à l'ensemble des non-conformités visées au rapport de manquement administratif et a prescrit une interdiction de mise en location des ouvrages exposés au risque hydraulique. Par courrier en date du <u>16 septembre 2021</u>, la société AMETIS convoque LOGIS CÉVENOLS afin de procéder à la livraison des ouvrages le <u>30 septembre 2021</u> avec un début des opérations le <u>23 septembre 2021</u>. Par arrêté modificatif en date du <u>21 septembre 2021</u>, le Préfet du Gard vient confirmer son arrêté du <u>5 juillet 2021</u>. Les opérations de livraison ont finalement eu lieu du <u>24 septembre au 1^{er} octobre 2021</u> en présence d'Huissiers de Justice et se sont achevées par un refus de livraison de la part de LOGIS CÉVENOLS. Un procès-verbal de refus de livraison a été formalisé et signé entre les parties le <u>1^{er} décembre 2021</u>. Conformément à l'acte de vente, le <u>25 novembre 2021</u>, la société AMETIS assigne LOGIS CÉVENOLS aux fins de désignation d'un expert judiciaire dans ce litige. Les <u>10 et 11 janvier 2022</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne l'État et la Commune d'Alès afin que ceux-ci soient parties à la procédure d'expertise judiciaire. Par ordonnance du <u>15 mars 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès désigne M. ABERGEL en qualité d'expert judiciaire. Par ordonnance en date du <u>15 avril 2022</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès rend opposable la procédure d'expertise judiciaire à l'État et à la commune d'Alès. Par courrier du <u>27 avril 2022</u>, l'expert judiciaire convoque l'ensemble des parties sur site le <u>18 mai 2022</u> pour la réalisation du 1^{er} accedit. Un 2nd accedit a lieu le <u>27 octobre 2023</u> sur site. L'expert considérant que l'étude du volet hydraulique de l'opération ne relève pas de sa mission d'expertise, LOGIS CÉVENOLS saisit le Juge chargé du contrôle des expertises, qui, par ordonnance du <u>17 janvier 2024</u>, insusceptible d'appel, ne se prononce pas sur les demandes de LOGIS CEVENOLS. Le <u>30 mai 2024</u>, 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. Par ordonnance de référé du <u>30 janvier 2025</u>, le Tribunal Judiciaire d'Alès rejette les demandes d'extension de mission formées par LOGIS CEVENOLS relatives au volet hydraulique, lequel est le point principal de l'instance en cours. Le <u>11 avril 2025</u>, LOGIS CEVENOLS interjette appel de l'ordonnance du <u>30 janvier 2025</u> du Tribunal Judiciaire d'Alès. Les opérations d'expertise se sont poursuivies avec notamment la réalisation de plusieurs accédits, les <u>11 mars, 25 avril, 4 juin, 30 juillet, 27 et 31 octobre 2025</u>. En l'état, l'expertise judiciaire est en cours.

AFFAIRE	<u>La SCCV « Les Terrasses du Gardon » : Opération « Les Terrasses du Gardon » VEFA.</u> Dans le cadre de l'opération « Les Terrasses du Gardon », LOGIS CÉVENOLS a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier de 32 logements en l'état futur d'achèvement, devant être livré le 29 février 2016, auprès de la SCCV « LES TERRASSES DU GARDON ». L'opération n'a finalement été livrée que le 2 décembre 2016 avec de très nombreuses réserves. Le Conseil de LOGIS CÉVENOLS est le cabinet AMPLITUDE à Montpellier.
PROCÉDURE	<u>Rappel de la procédure :</u> LOGIS CÉVENOLS a acquis, par acte de vente du <u>30 novembre 2015</u>, un ensemble immobilier de 32 logements auprès de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. Ces logements devaient être livrés le <u>29 février 2016</u>. Dans un courrier du <u>22 décembre 2015</u>, la SCCV LES TERRASSES DU GARDON invoque la liquidation judiciaire d'un de ses sous-traitants, survenue avant la signature de l'acte de vente, pour s'exonérer du délai de livraison contractuellement prévu et des pénalités de retard, ce que LOGIS CÉVENOLS considère comme contraire aux stipulations de l'acte de vente. Entre le <u>29 février et le 2 décembre 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS a donc mensuellement adressé une facture correspondant aux montants des pénalités de retard à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON, qui a toujours refusé de s'en acquitter. Le <u>21 juillet 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS fait délivrer une assignation en référé provision devant le Tribunal de Grande Instance de Nîmes à la SCCV LES TERRASSES DU GARDON. LOGIS CÉVENOLS demande au Tribunal de condamner la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer l'ensemble des pénalités de retard dues à la date de l'assignation, soit <u>118.928,70 euros</u>. Le <u>14 septembre 2016</u>, par ordonnance de référé, le Tribunal de Grande Instance de Nîmes considère qu'il existe une contestation sérieuse et que le litige ne relève pas de la compétence du Juge des référés. LOGIS CÉVENOLS voit donc ses demandes rejetées. Le <u>11 octobre 2016</u>, LOGIS CÉVENOLS interjette appel de l'ordonnance de référé du 14 septembre 2016. LOGIS CÉVENOLS demande à la Cour d'Appel de condamner la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer l'ensemble des pénalités de retard dues à la date de la déclaration d'appel, soit <u>235.857 euros</u>. Par convocation en date du <u>29 novembre 2016</u>, la SCCV LES TERRASSES DU GARDON indique que la livraison aura lieu le <u>2 décembre 2016</u>. Le même jour, LOGIS CÉVENOLS, conformément aux stipulations de l'acte de vente du 30 novembre 2015, consigne les 5% du prix restant entre les mains de Me CHAMPEYRACHE, Notaire, afin de couvrir le montant des pénalités de retard. Le <u>2 décembre 2016</u>, la livraison a lieu en présence des parties. Un très grand nombre de désordres, de non-conformités et de réserves sont consignés 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. 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. Le <u>21 septembre 2017</u>, la Cour d'Appel de Nîmes infirme l'ordonnance de référé du TGI de Nîmes et condamne la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer à titre provisionnel à LOGIS CÉVENOLS la somme de <u>235.857 euros</u> due au titre des pénalités de retard contractuelles. La SCCV LES TERRASSES DU GARDON exécute la décision de la Cour d'Appel de Nîmes. Le <u>15 novembre 2017</u>, LOGIS CÉVENOLS assigne solidairement la SCCV LES TERRASSES DU GARDON et la société SEAC (société mère) afin que celles-ci soient condamnées à payer à LOGIS CÉVENOLS la somme de <u>654.628,22 euros</u> correspondant aux pénalités de retard contractuellement dues, aux préjudices subis par LOGIS CÉVENOLS et au montant des travaux de reprise nécessaires pour remédier aux désordres affectant l'immeuble. En raison de plusieurs nouveaux désordres et malfaçons et notamment la non-réalisation d'un bassin de rétention de 270 m3 sous le parking de la résidence, selon conclusions produites le <u>25 mars 2019</u>, le préjudice de LOGIS CÉVENOLS a été actualisé devant le juge à la somme de <u>1.688.735,08 euros</u> (arrêté au 1^{er} janvier 2020). Après l'échec d'une période de négociations visant à la conclusion d'un protocole d'accord transactionnel, LOGIS CÉVENOLS demande le réenrôlement de l'affaire le <u>30 mars 2020</u> et demande, à titre reconventionnel, la résolution judiciaire de l'acte de vente ainsi que l'indemnisation de l'ensemble de ses préjudices, soit la somme de <u>5.562.743,85 euros</u>. En dépit de plusieurs interventions de LOGIS CÉVENOLS auprès du Tribunal, l'affaire n'est toujours pas audience 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... 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 <u>29 octobre 2024</u>, et a ordonné à toutes les parties de déposer leurs ultimes conclusions.

En l'état des dernières conclusions de LOGIS CEVENOLS déposées le **7 juin 2024**, les demandes de LOGIS CEVENOLS sont portées à **6.358.147,59 euros** à titre principal et à **3.757.405,27** à titre subsidiaire.

Devant la lenteur fautive de la justice dans ce dossier, introduit depuis bientôt 8 ans en première instance devant le Tribunal Judiciaire d'Alès, LOGIS CEVENOLS a été contraint de trouver d'autres solutions que la voie judiciaire, à ses frais, afin de pouvoir enfin mettre cette opération en service.

Ainsi, selon conclusions en date du **23 mars 2025**, LOGIS CEVENOLS, demande, à titre reconventionnel :

- De constater les non-conformités manifestes de l'ouvrage et les manœuvres dolosives de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON ;
- De prendre acte du désistement de ses conclusions tendant à la résolution judiciaire de l'acte de vente ;
- De condamner solidairement la SCCV LES TERRASSES DU GARDON et la SEAC GUIRAUD FRERES sa gérante, à lui payer la somme de **3.238.204,43 euros** correspondant au préjudice subi.

Par jugement du **30 juin 2025**, le Tribunal Judiciaire d'Alès :

- Juge irrecevable l'action intentée par LOGIS CÉVENOLS à l'encontre de la société SEAC, faute d'intérêt à agir à son encontre et en l'absence de faute fondée sur le dol rapportée ;
- Met hors de cause la société SEAC ;
- Condamne LOGIS CÉVENOLS à payer à la société SEAC la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du CPC ;
- Juge irrecevable les demandes formulées par LOGIS CÉVENOLS au titre du défaut de livraison du bassin de rétention prévu au permis de construction en raison de la forclusion de son action à ce titre ;
- Rejette les demandes d'irrecevabilité de la SCCV LES TERRASSES DU GARDON DU GARDON et de la MAF au titre de la demande d'indemnisation du préjudice subi sur le fondement des manœuvres dolosives.
- Rejette la demande d'irrecevabilité présentée par la SCCV LES TERRASSES DU GARDON au titre des travaux subséquents à la livraison du bien immobilier tirée de la prescription de l'action de LOGIS CÉVENOLS comme non fondée en lecture de l'article 6 du code de procédure civile ;
- Condamne la SCCV LES TERRASSES DU GARDON à payer à LOGIS CÉVENOLS la somme de 30.941,20 euros au titre du solde de l'indemnité de retard conventionnelle restant due au 2 décembre 2016 ;
- Déboute LOGIS CÉVENOLS de sa demande d'indemnisation du préjudice subi sur le fondement des manœuvres dolosives faute de prouver ces manœuvres ;
- Sursoit à statuer sur toutes les autres demandes.
- Avant de dire droit :
 - o Ordonne une expertise judiciaire et nomme Monsieur Olivier LE GALL en qualité d'expert, avec une consignation de 8000 euros ;
 - o Renvoie l'affaire à l'audience de mise en état du 7 octobre 2025 pour vérifier la consignation effective et l'acceptation de la mission par l'expert.

Après presque 10 ans de procédure, le Tribunal judiciaire prononce donc globalement un sursis à statuer et ordonne une expertise judiciaire avant de dire droit sur des éléments datant de près d'une décennie.

Le **16 juillet 2025**, LOGIS CÉVENOLS interjette appel partiel du jugement du **30 juin 2025** du Tribunal Judiciaire d'Alès et procède à la consignation requise pour l'expertise judiciaire.

Par ordonnance du **26 février 2026**, le Tribunal Judiciaire d'Alès ordonne le changement d'expert. Le nouvel expert désigné étant désormais Monsieur Alain LASSERRE. Il est précisé que les opérations d'expertise n'ont toujours pas débuté en dépit des interventions de LOGIS CÉVENOLS.

Par courrier du **8 avril 2026**, l'expert judiciaire propose aux parties de réaliser le premier accedit au mois de juin 2026.

En l'état, le dossier est en cours d'instruction devant la Cour d'Appel de Nîmes et d'expertise judiciaire, avant de dire droit, devant le Tribunal Judiciaire d'Alès.