



FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE		DÉPÔT	DATE
			VOL N°
		TAXES :	
		CSI ⁽¹⁾ :	
		TOTAL	

19 Décembre 2014

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal de Grande Instance
de CUSSET (Allier)

République Française
au nom du Peuple Français

JP / FK / CDCP

RG : N°11/00323

50A

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CUSSET

JUGEMENT DU DIX NEUF DECEMBRE DEUX MIL QUATORZE

Julien Jean Pierre ROBBERECHTS

C/

Christophe ANCEL es qualités de
liquidateur de la SCI RESIDENCE
LE CORDAT selon Jugement du
tribunal de commerce d'EVRY du
14 février 2011,
S.C.P. DAGOT MALBOSC ET
MALBOSC,
CAISSE REGIONALE DE CREDIT
AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET
D ILE DE FRANCE

Monsieur Julien Jean-Pierre ROBBERECHTS
né le 18 Août 1979 à ARGENTEUIL (95100),
demeurant 4 rue André Chenier - 78000 VERSAILLES

représenté parla SCP HUGUET BARGE MOURE FUZET, avocats au
barreau de CUSSET, postulant et par Me Christophe GERBET,
avocat au barreau de PARIS, plaident

DEFENDEURS :

Maître Christophe ANCEL es qualités de liquidateur de la SCI
RESIDENCE LE CORDAT, Immatriculée au RCS d'EVRY sous le
numéro SIREN 440 695 070, dont le siège social est situé au 55
avenue de la Libération 91130 RIS ORANGIS, placée en liquidation
judiciaire par jugement du tribunal de commerce d'Evry en date du
14 février 2011
dont le siège social est 9 Boulevard de l'Europe
91050 EVRY CEDEX

représenté par Me Bertrand HABRIAL de la SELARL JURIDECA,
avocats au barreau de CUSSET, postulant et par Me Vanessa
BOISSEAU de la SELARL OBADIA ET ASSOCIES, avocat au barreau de
l'ESSONE, plaident,

Expédition et exécutoire
délivrés le

à :

Me Anne BARNOUD
Me Christian GRAS
la SCP HUGUET BARGE MOURE
FUZET
la SELARL JURIDECA

DOSSIER

La S.C.P. DAGOT MALBOSC ET MALBOSC, notaires, prise en la
personne de ses représentants légaux
dont le siège social est sis 6 Place Wilson
BP 467
31010 TOULOUSE

représentée par Me Christian GRAS, avocat au barreau de CUSSET,
postulant, et par la SCP LARRAT, avocats au barreau de TOULOUSE,
plaident,

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE PARIS ET
D ILE DE FRANCE, prise en la personne de son représentant légal,
au RCS de PARIS sous le numéro SIREN 775 665 615
dont le siège social est sis 26 quai de la Rapée

représentée par Me Anne BARNOUD, avocat au barreau de
CUSSET, postulant et par Me Bénédicte BURY, avocat au barreau
de PARIS, plaident

Enregistré à : S.I.E. DE MOULINS POLE ENREGISTREMENT
Le 19/12/2017 (Relevé n°2017958 Case n°24)
L'impôt est : 230000
Total liquidé : 230000
Montant net : 230000
Le Contrôleur des finances publiques

Marie Dominique CASTA
Contrôleur des Finances publiques

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

11

COMPOSITION DU TRIBUNAL ET DEBATS*Lors des débats, du délibéré et du prononcé :*

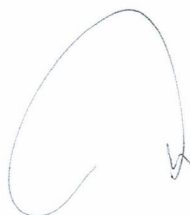
Président : Madame PERRIER

Assesseur : Monsieur KHEITMI

Assesseur : Madame DALLERY

Greffier : Madame DE CASTRO PEREIRA

Les débats ont eu lieu à l'audience publique du 02 Septembre 2014,
date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré pour le jugement être rendu
ce jour par mise à disposition au Greffe.



LES ÉLÉMENTS DE FAIT :

La Sci Résidence le Cordat a été constituée par le groupe SIMBIOSIS en vue de réaliser et de vendre en l'état futur d'achèvement les lots de la Résidence dénommée Les Hauts du Cordat, située sur la commune de Laprugne, à des personnes intéressées par une opération de défiscalisation dite "Loi Demessine"; cette loi a eu pour but de soutenir l'activité de zones rurales à vocation touristique, et le schéma en a été en principe le suivant :

- le logement acquis doit dépendre d'une résidence de tourisme classée située dans une zone de revitalisation rurale ;
- le logement est destiné à être loué par un professionnel touristique pendant une période définie ;
- l'acquéreur passe un contrat de bail avec ce gestionnaire qui gère la résidence de tourisme et lui reverse les loyers ;
- en contrepartie, l'acquéreur bénéficie d'une part d'une réduction d'impôt qui ne lui est acquise qu'au terme du bail signé avec le gestionnaire de la résidence, et d'autre part d'une possibilité de récupérer la TVA.

C'est dans ces conditions que La Sci Résidence le Cordat, promoteur, a, entre 2003 et 2008, avec le concours de la société Eurodome, également filiale du groupe Simbiosis, et d'intermédiaires, conseillers en gestion de patrimoine ayant joué un rôle de commercialisateurs, proposé à la vente en l'état futur d'achèvement à des particuliers les 166 logements prévus dans les trois bâtiments de La Résidence les Hauts du Cordat, dénommés "le Polignac" (bâtiment A), "le Bourbon" (bâtiment B) et "le Mercoeur" (bâtiment C).

Le projet a été prévu pour être réalisé en deux tranches avec une livraison en fin d'année 2004 pour la première tranche portant sur le bâtiment B - Le Bourbon- et au deuxième trimestre 2007 pour la deuxième tranche portant sur les bâtiments A - Le Polignac et C - Le Mercoeur.

Le projet a en outre prévu en rez-de-chaussée du bâtiment B - Le Bourbon- des locaux collectifs comprenant un hall d'accueil, un restaurant, une cuisine, un bar-salon, une salle de conférence, une piscine couverte et des petites salles diverses (ping-pong, fitness, jeux ...).

En fait, il s'est agi non de la construction de bâtiments neufs, mais de la réhabilitation de ces trois bâtiments anciennement à usage de logements pour les mineurs de la mine d'uranium de Saint Priest-la-Prugne fermée en 1980, bâtiments qui avaient depuis été reconvertis en centre de vacances.

Un permis de construire en a été délivré à La Sci Résidence le Cordat par la mairie de Laprugne le 12 août 2002 pour la réhabilitation des logements, ainsi que pour la construction par extension des locaux collectifs du bâtiment B - Le Bourbon . Un permis modificatif délivré six ans plus tard le 02 septembre 2008 a autorisé l'augmentation de la surface hors oeuvre de cette partie en extension. Il a en outre été mentionné dans ce permis modificatif que le nombre de logements passait de 137 à 166, notamment par une modification de l'agencement et de l'aspect extérieur du bâtiment B - le Bourbon.

Un règlement de copropriété contenant un état descriptif de division portant sur 166 logements a été reçu par la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc, notaire associé à Toulouse, le 09 janvier 2004, dont une copie a été publiée au bureau des hypothèques de Cusset le 20 février 2004.

Au cours des années 2004 à 2008, quelque 140 ventes de logements ont été régularisées auprès de particuliers qui, tous intéressés par l'aspect financier de l'opération, n'ont pas alors estimé utile de se rendre sur la commune de Laprugne, petit village de la Montagne bourbonnaise, pour visiter le site.

IV

Après signature des contrats de réservation, les actes authentiques de vente ont tous, sans exception, été régularisés par le même office notarial de Toulouse, la Scp Dagot-Malbosc et Malbosc.

Dès les contrats de réservation, il a été prévu que le lot acquis serait dès sa livraison donné à bail pour une durée de douze ans à la Sarl Gestion les Hauts du Cordat, créée pour la circonstance.

En application des dispositions de l'article R.261-21-b du Code de la construction et de l'habitation relatives à la vente en l'état futur d'achèvement, la Sci Résidence le Cordat a fourni aux acquéreurs la garantie d'achèvement sous la forme d'un cautionnement qui lui a été consenti pour le bâtiment B "le Bourbon" par la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions, dite CEGC - et pour les bâtiments A et C par la société Centrale pour le financement de l'immobilier - dite SOCFIM.

La garantie financière d'achèvement apportée par la CEGC ou par la SOCFIM a été assortie de l'obligation pour la Sci Résidence le Cordat de centraliser tous les mouvements de fonds relatifs à l'opération immobilière sur un compte unique et, dans les actes authentiques d'achat, les acquéreurs, tout en donnant pouvoir à la Sci Résidence le Cordat dans un document annexe pour percevoir les fonds à leur revenir au titre des prêts qui leur ont été consentis pour financer leurs acquisitions, ont pris l'engagement seul libératoire à l'égard du garant d'achèvement de verser toutes les sommes dues au titre de la vente sur ce compte financier centralisateur.

Pour ce qui concerne le bâtiment A - Le Polignac :

La livraison en était initialement prévue au deuxième trimestre 2007.

Les actes notariés de vente ont été reçus en 2006 et en 2007 et, sur la base d'attestations établies le 26 avril 2006, puis les 10 avril 2007 et 21 septembre 2007 par monsieur Yves Cathala, architecte d'exécution, certifiant pour la dernière des travaux en étant au stade de la plomberie terminée, les acquéreurs se sont libérés de 90 % du prix de vente.

Dès le mois d'octobre 2014, la Sci Résidence le Cordat avait informé les acquéreurs des lots déjà vendus du bâtiment B - Le Bourbon- de l'impossibilité dans laquelle elle se trouvait d'en opérer la livraison pour la date convenue et ce n'est que le 30 décembre 2006 que monsieur Yves Cathala a établi une déclaration d'achèvement des travaux portant sur les logements du bâtiment B - Le Bourbon, mais non sur les locaux à usage commun.

Pour le bâtiment A - Le Polignac, aucune déclaration d'achèvement des travaux n'est intervenue et, pour le bâtiment C - Le Mercoeur, les travaux ont à peine été entamés.

Bien que soutenant que les lots n'ont jamais été si ce n'est achevés du moins en état d'être livrés en l'absence des structures et éléments d'équipement nécessaires à l'exploitation de la résidence, les acquéreurs n'ont pas cherché à mettre en jeu les garanties d'achèvement apportées par la CEGC et par SOCFIM

La Sarl de Gestion les Hauts du Cordat a été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Cusset du 29 juillet 2008 et maître Pascal Raynaud, mandataire-liquidateur, a résilié les baux commerciaux relatifs à la gestion de la résidence qui avaient été passés avec les propriétaires des lots.

