



SCCV COGNAC LES AMBRES

Mme & M VILLEMOT Thierry & Joëlle
2 RUE DE LA GRANDE FONTAINE
52190 AUJEURRES

Tours, le 9 février 2024

Par lettre recommandée n°2C 182 938 9681 1
Programme : Résidence LES AMBRES à COGNAC (16)
Lot N° 442

Objet : RSS COGNAC LES AMBRES – Geste commercial et résolutions

Madame, Monsieur Mme & M VILLEMOT Thierry & Joëlle,

Nous revenons vers vous suite à notre précédent courrier du 08 novembre 2023.

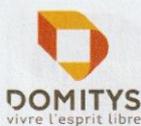
Comme nous nous y étions alors engagés, nous avons pris contact avec l'ensemble des acquéreurs de la Résidence LES AMBRES à COGNAC ces dernières semaines afin de répondre à vos interrogations individuelles. Nous souhaitons de nouveau vous remercier pour la qualité de notre échange, ainsi que pour le temps que vous nous avez accordé.

Comme indiqué lors de nos précédents échanges, en sus de l'impact planning important, la procédure collective ouverte à l'encontre de l'entreprise de gros-œuvre défailante a entraîné des frais considérables qui ont été entièrement absorbés par la SCCV COGNAC LES AMBRES, telles que : la sécurisation du chantier suite au retrait des équipements du gros-œuvre, la réalisation des différents diagnostics techniques indispensables à la reprise des ouvrages, la reprise du chantier par une nouvelle entreprise de gros-œuvre, le surcoût des travaux suite à l'évolution du coût des matériaux, la revalorisation des marchés de travaux liée au retard de chantier...

Malgré l'impact lourd de cette situation exceptionnelle, les collaborateurs de la SCCV ont mis tous les moyens en œuvre pour permettre la poursuite des travaux de construction.

Ces difficultés, engendrées par des événements indépendants de la volonté de la SCCV COGNAC LES AMBRES, relèvent de causes légitimes de suspension du délai prévues par votre acte de vente en l'état futur d'achèvement. Par conséquent, le décalage de livraison prévisionnelle qui découle de ces événements **n'ouvre pas droit à indemnisation.**

Néanmoins, conscients des difficultés individuelles que cette situation exceptionnelle a pu entraîner, nous vous avons proposé un geste commercial sans reconnaissance de responsabilité et pour le



SCCV COGNAC LES AMBRES

compte de qui il appartiendra. Cette proposition commerciale a été reçue de façon favorable par une partie des copropriétaires.

Selon les informations remontées, vous avez décliné cette offre, considérant que la proposition de geste commercial soumise n'était pas satisfaisante. Nous souhaitons donc par la présente apporter des éléments de réponse complémentaires suite aux différentes interrogations formulées.

- **Le supposé manque de réactivité de la SCCV COGNAC LES AMBRES**

Il a été allégué que le retard pris dans la réalisation du chantier serait la conséquence d'un manque de réactivité de la SCCV COGNAC LES AMBRES face aux événements survenus depuis juin 2022.

L'ensemble des éléments énoncés ci-avant ainsi que les correspondances régulières et justificatifs qui vous ont été adressés attestent de la lourdeur de la procédure juridique et assurantielle que nos équipes ont anticipé et accompagné autant que possible, mais qui ne relève malheureusement pas de notre seule volonté.

- **Envoi des appels de fonds**

Certains copropriétaires s'interrogent sur la possible anticipation irrégulière des appels de fonds, sans que les investisseurs aient été préalablement informés des risques de retards de livraison.

L'opération dans laquelle vous avez acquis un lot est réalisée en plusieurs « tranches » de travaux. Cela induit des avancements de travaux différents sur le chantier pour permettre la cohabitation des différents corps de métiers dans le cadre de la construction d'une résidence de telle ampleur.

C'est pour cette raison que l'avancement de certains logements est différent selon la tranche de travaux dont ils dépendent.

Nous tenons par conséquent à clarifier le fait que les appels de fonds ont été adressés conformément aux dispositions légales rappelées dans les actes de vente en l'état futur d'achèvement à savoir : en fonction de l'avancement des travaux du bien acquis justifié au moyen d'attestations du maître d'œuvre.

- **Décalage dans le temps de la prise d'effet du bail**

Dans le cadre de votre acquisition, vous vous êtes engagés à donner à bail commercial les locaux acquis à la société DOMITYS à compter de leur livraison et pour une durée déterminée.

Le décalage de l'opération entraîne un décalage dans le temps du point de départ effectif du bail commercial, mais il n'a pas pour effet de générer une perte de loyer.

Il n'existe donc qu'un décalage dans le temps de la prise d'effet du bail qui sera toujours convenue pour cette même durée déterminée.



SCCV COGNAC LES AMBRES

- **Garanties prévues à l'acte de vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)**

Les défauts de réalisation qui ont été mis en évidence lors des différents diagnostics réalisés sont en cours de reprise de telle sorte que les ouvrages soient réalisés conformément aux règles de l'art.

Nous tenons à vous rassurer sur le fait que les garanties rappelées dans votre acte de vente en l'état futur d'achèvement auxquelles le vendeur et les constructeurs sont tenus s'appliqueront conformément aux dispositions légales qui les encadrent.

- **Validité de la clause figurant dans les actes notariés**

Certains acquéreurs souhaitent démontrer le « caractère abusif » de l'article prévu à la VEFA concernant les clauses légitimes de suspension du délai contractuel de livraison, ainsi « qu'une connivence entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ».

Nous entendons rappeler que l'article relatif aux causes légitimes de suspension du délai contractuel de livraison est d'usage dans l'ensemble des actes de VEFA, y compris chez l'ensemble de nos confrères, et s'impose du fait du caractère incertain inhérent au déroulement d'un chantier et du contexte économique et social global.

Cet article est conforme à la réglementation en vigueur et ne peut donc être considéré comme abusif.

Concernant l'entente supposée entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, nous souhaitons souligner que comme prévu dans votre acte de vente en ce qui concerne les causes légitimes de suspension de délai :

« Les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, **sous sa propre responsabilité**, auquel seront joints, le cas échéant, les **justificatifs** convenus ci-dessus ».

En l'espèce, les justificatifs qui ont été produits et qui accompagnaient les attestations du maître d'œuvre provenaient pour les cas suivants d'éléments objectifs, par exemple :

- Extrait du jugement prononçant l'ouverture de la procédure collective envers l'entreprise de gros-œuvre provenant du site du bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.
- Relevés de la station météorologique la plus proche du chantier permettant de justifier le nombre de jours d'intempéries retenu.

La maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre tirant leurs rapports de leurs seules obligations contractuelles, il n'y a donc pas lieu de prétendre une quelconque connivence.

- **Conditions de résolution de l'acte VEFA**

Certains acquéreurs ont souhaité obtenir plus d'informations sur le processus de résolution de l'acte de vente.



SCCV COGNAC LES AMBRES

Nous tenons, en 1^{er} lieu, à rappeler que conformément à l'article « Indemnité en cas de résolution » de l'acte de VEFA, la résolution amiable du contrat ne peut intervenir que d'un commun accord entre les différentes parties et que celui à qui elle est imputable doit régler une indemnité contractuelle de résolution de 10% du prix de vente.

Cependant, certaines demandes d'exonération seront étudiées dans des cas très exceptionnels, et sous réserve de présentation des justificatifs correspondant aux situations suivantes :

- Décès de l'acquéreur ou co-acquéreur ;
- Invalidité permanente ou incapacité juridique (tutelle/curatelle) ;
- Divorce ;
- Perte d'emploi depuis la signature de l'acte

A défaut, nous sommes au regret de vous annoncer que la SCCV COGNAC LES AMBRES ne sera pas en mesure de répondre favorablement à votre demande de résolution.

Nous espérons que ce courrier aura permis de répondre à vos différentes interrogations.

Afin de vous témoigner de nouveau notre volonté de maintenir la qualité de nos relations commerciales, nous réitérons une nouvelle fois notre proposition de geste commercial d'un montant ferme et définitif de 2494€.

En cas d'accord, nous vous remercions d'adresser votre validation à l'adresse mail suivante : MCOUET@nexity.fr.

Nous restons à votre disposition pour toutes informations complémentaires à l'adresse mail suivante : valde Loire-relationclients@nexity.fr

Veuillez agréer, Mme & M VILLEMOT Thierry & Joëlle, nos salutations distinguées.

Amaury VALLE

Directeur Régional