SCI DES LÔNES
Avenue Anatole France
69700 GIVORS

12 JUIL. 2013
ACCUEIL PENAL

Monsieur le Procureur de la République
Service Pénal du Parquet
67 rue Servient
69433 LYON CEDEX 03

Le vendredi 12 juillet 2013

PLAINTE

Monsieur le Procureur de la République,

La Société dénommée SCI DES LÔNES, Société Civile Immobilière au capital de 50.000,00 Euros, dont le siège est à GIVORS (69700), Avenue Anatole France, identifiée au SIREN sous le numéro 477.494.173 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, représentée par Monsieur Farid TOUATI, gérant, a l'honneur de vous saisir des faits suivants :

I. LES FAITS :

Dans le cadre d'un projet de construction d'un centre commercial (2000 m² environ) situé Place de Bans à Givors, le maire a convaincu la SCI DES LÔNES, de réaliser ce projet en partenariat avec la société d'économie mixte Givors développement (qui s'appelait à l'époque CODEGI), présidée par Martial Passi, maire de Givors.

Dès 2004, la SCI DES LÔNES s'est intéressé à la réalisation d'un projet immobilier portant sur la construction de logements et de locaux commerciaux sur la place de Bans.

Ce projet a évolué, soumis à plusieurs vicissitudes, liées au départ à la nature du sol. Le terrain appartenait à la commune de Givors.

En fin de compte, le permis de construire qui a donné lieu à autorisation de construire (il y en avait eu deux autres auparavant) a été déposé le 8 juillet 2005 puis complété le 23 janvier 2006.

Initialement, la SCI DES LÔNES devait assurer la maîtrise d'ouvrage avec l'assistance de la SAEM CODEGI (devenue aujourd'hui Givors développement).

Le démarrage des travaux a eu lieu le 18 septembre 2006.

L'ouverture de chantier en février 2007

Les marchés entre Givors développement et les entreprises ont été signé plus tard vers le 1 mars 2007 soit sept mois après le démarrage des travaux.

La réception de chantier sans aucune réserve le 12 juillet 2007, peu de temps avent la découverte des malfaçons.

Beaucoup d'interrogation dans cette affaire.

Comment la CODEGI (devenue aujourd'hui Givors développement) a-t-elle pu donner un contrat de construction à la SCI DES LÔNES d'abord à 1 260 000 euros pour finir a 2 200 000 euros.

La SCI DES LÔNES avait donner à la CODEGI, la copie de ses deux contrat d'architecte pour un coup de construction de 1 350 000 euros.

Pourquoi la CODEGI n'a-t-elle pas laissé la SCI DES LÔNES construire le bâtiment avec sont architecte sur la basse de ses contrat.

Pourquoi la CODEGI a-t-elle signé les marchés 7 mois après les entreprises ?

La CODEGI établit un contrat d'assistance administrative, technique et financière à en mars 2006 (pièce n° 3). Aucun d'entre eux n'a été proposé à la signature de la SCI DES LÔNES. Ce dernier était accompagné d'un budget prévisionnel de 927 300 euros HT (total bâtiment § 1 du tableau), cette somme comprenant le coût de la démolition et de la reconstruction des vestiaires du stade de football contigu.

En mars 2006, le BET STRUCTURE GES a établi une étude sur la base de laquelle l'économiste Yves MONNIER a produit les études nécessaires à la préparation du dossier de consultation des entreprises.

CODEGI a entrepris la consultation des entreprises en mai et juin 2006.

Le montant qui est sorti de cette consultation, était de 1 550 700 euros HT. Et ceci pour les mêmes prestations que celles qui avaient conduit CODEGI à chiffrer le coût à 927 300 euros HT dans sa convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage

De graves défectuosités dans le bâtiment construit par Givors développement en tant que maître d'ouvrage, a conduit la SCI DES LÔNES à assigner la société Givors développement en janvier 2008 pour ces malfaçons qui ont rendu le bâtiment construit inutilisable en grande partie et ensuite, l'assigner à nouveau pour non-respect de ses obligations contractuelles, le bâtiment construit n'étant pas réalisé, dans le délai, conformément aux règles de l'art et aux prescriptions réglementaires, et ceci le 23 décembre 2011.

Pour l'historique, selon l'ordonnance du 11 mars 2008 rappelé dans l'expertise ci-jointe (pièce n° 1) :

Par actes notariés distincts en date du 1er juin 2007 :

- La Commune de GIVORS a vendu à la SCI LES LONES une parcelle de terrain à bâtir à GIVORS.

- La SCI LES LONES a consenti un bail à construction sur cette parcelle au profit de la Société GIVORS DEVELOPPEMENT en vue de l'édification d'un ensemble immobilier et commercial *« dans son état clos couvert»*.

Le contrat précise :

« b) Le PRENEUR s'oblige â commencer les travaux dans les meilleurs délais et à les mener de telle manière que l'immeuble soit totalement achevé le ***PREMIER JUILLET DEUX MIL SEPT AU PLUS TARD,*** *majoré le cas échéant des délais d'intempérie et des cas de force majeure suivant les dispositions incorporées dans les marchés des Entreprises »*

- La Société GIVORS DEVELOPPEMENT a consenti à la SCI LES LONES un bail à long terme sur l'ensemble immobilier à édifier sur ladite parcelle, le bâtiment étant « en son état clos couvert hors corps d'état techniques, corps d'état secondaires et branchements» au jour de l'acte.

Par acte notarié en date du 4 juin 2007, la SCI LES LONES a donné à bail, à titre de sous location et de bail commercial, à la Société LIDL un local situé dans le centre commercial en vue d'une exploitation d'un supermarché à dominante alimentaire.

Un procès-verbal de « réception » du magasin LIDL a été établi le même jour avec un certain nombre de réserves.

Les travaux *« clos couvert »* ont fait l'objet d'une réception sans réserve le 12 juillet 2007, soit un mois et demi, avec les différents corps d'état concerné et notamment l'entreprise ROGER MARTIN titulaire du lot 1 terrassement, la Société ELTS titulaire du lot 2 fondations profondes et de la Société BATIMENT GENIE CIVIL titulaire du lot 3 gros-œuvre façade.

Par acte d'huissier en date des 2, 3 et 4 janvier 2008, la SCI LES LONES a fait assigner en référé le SAEM GIVORS DEVELOPPEMENT, maître d'ouvrage, Monsieur DUMOULIN Architecte, la SAINGECO, maître d'oeuvre d'exécution, la SA QUALI CONSULT, contrôleur technique, la SA GES, la SAS ROGER MARIN LYON, la SAS ENTREPRISE LYONNAISE DE TRAVAUX SPECIAUX (ELTS), la SAS BATIMENT ET GENIE CIVIL et la SNC LIDL afin d'obtenir, sur le fondement des articles 145, 808 et 809 du Nouveau Code de Procédure Civile :

1°) La désignation d'un expert afin :
- d'examiner en urgence lès désordres, principalement des fissures affectant l'ouvrage réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Société GIVORS DEVELOPPEMENT dans la ZAC du Bans, 20 place de Bans à GIVORS,
- donner son avis du la conformité de l'ouvrage par rapport à la consistance du bâtiment tel que prévu dans le bail à construction du 1el juin 2007 et dans le permis de construire.
- donner son avis sur le coût de la construction.

2°) La condamnation de la SAEMGIVORS DEVELOPPEMENT à exécuter sous astreinte un certain nombre de travaux.

Lors de l'audience de renvoi, la SCI LESLONES renonce à sa demande d'exécution de travaux sous astreinte et fait part de son accord sur la mission d'expertise telle que proposée par la Société GIVORS DEVELOPPEMENT.

L'expertise ci-jointe mais en évidence deux éléments particulièrement graves :

- **des surfacturations pour un montant au moins** de 72 285,70 € TTC + 154 908,49 € TTC, soit 227 193,19 € TTC (Page 56/138).

- **des malfaçons tellement importantes** que dans un premier temps, la proposition était faite de démolir intégralement le bâtiment :

« A la suite des investigations et confortements réalisés depuis le début de l'expertise, Monsieur GERIN, Sapiteur Ingénieur Structure a conclu en décembre 2010 à la démolition des bâtiments en conservant les infrastructures et en récupérant les charpentes et couvertures existantes. »

Ensuite un autre sapiteur propose une démolition :

• Constat de Monsieur HAERI suite à l'analyse du dossier et à sa visite du site :
- Monsieur HAERI a constaté :
1/ Qu'il y avait beaucoup de malfaçons et d'insuffisance dans la réalisation de cet ouvrage.
Il considère au vu des sondages réalisés que le bâtiment est à reprendre dans son ensemble.
21 Ces bâtiments ont été réceptionnés clos et couvert (donc sous garantie décennale) le 12 juillet 2007. »

Ensuite, le deuxième sapiteur a changé d'opinion :

« (cf. pré-rapport HAERI du 31 juillet 2012 joint en annexe N° 18)
Monsieur HAERI indique la possibilité de reprise des désordres structurels en lieu et place d'une démolition.
Après analyse des offres remises par COGECI, Monsieur HAERI estime que l'offre de l'entreprise MELIODON est techniquement supérieure aux autres et propose de la retenir
1/- Pour un montant de 350 926,46 (TTC pour ce qui concerne les reprises 1 à 15 et les enduits de façade),
2/- Pour un montant de 89 165,59 € TTC pour les reprises 16 et 17. »

Il n'en reste pas moins vrai que les malfaçons, par leur importance, notamment au niveau de la solidité du bâtiment, sont de nature à laisser penser que leurs réalisations n'est pas le fruit de maladresse mais d'une organisation consciente pour économiser de l'argent en ne réalisant des prestations pourtant dues et prévues.

Par ailleurs, dans sa séance, du 17 juin 2013, le Conseil municipal de Givors a adopté une délibération (pièce n° 2) tendant à autoriser le maire de Givors a déposé plainte contre X. dans cette affaire.

Dans le cadre de cette délibération, le maire de Givors a précisé :

« Précédemment, à la demande du Président, lors du conseil d'administration du 13 mars 2013 de la SEM Givors Développement, il avait été donné mandat à l'unanimité à son directeur afin «de lancer toutes les procédures qui s'imposent», qu'elles soient civiles ou pénales. A cet effet, et en parallèle des assignations devant les juridictions civiles à l'encontre des locateurs d'ouvrages, de l'expert judiciaire et son sapiteur, une consultation juridique en droit pénal a été demandée par le Président de la SEM Givors Développement et le Maire de la commune de Givors afin de déposer une plainte au pénal dans les meilleures conditions. Suite à la réception de cette consultation juridique, le principe du dépôt d'une plainte contre X par la SEM a été acté par son Président. »

En conséquence, dans le présent dossier, il existe une plainte contre X. de la part la SEM Givors Développement et une autre plainte contre X. de la part de la Commune de Givors.

Il est donc tout à fait logique que la principale victime dépose également plainte contre X..

II. EN DROIT

La notion de faux est légalement définie par l'article 441-1 du Code pénal, qui précise que constitue un faux *«toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques. Le faux et l'usage de faux sont punis de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende ».*

L'article 313-1 indique :

« L'escroquerie est le fait, soit par l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, soit par l'abus d'une qualité vraie, soit par l'emploi de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi, à son préjudice ou au préjudice d'un tiers, à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge.
L'escroquerie est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende. »

La SCI DES LÔNES est victime des fausses factures puisque le coût de construction a été la base du calcul qui a déterminé le montant du loyer que la SCI devait régler à Givors développement.

Au surplus, le montage complexe composé d'une cession de terrain, d'un bail à construction, d'une location du bâtiment en retour au niveau du propriétaire du terrain ; un montage comportant également la cession d'un terrain par une commune avec l'obligation de confier de facto si ce n'est de jure, la construction à la société d'économie mixte de la commune, enfin un montage qui ne permet pas au bénéficiaire réel de la construction, à savoir la SCI DES LONES, de surveiller et de vérifier la conformité du projet, en ce sens la signature tardive des contrats, ce sont des éléments qui peuvent laisser penser qu'ils ont contribué au nombre particulièrement élevé de malfaçons.

L'enquête de police pourrait éventuellement établir qu'à la date de signature des contrats, le 1er juin 2007, alors que le bâtiment est terminé et livrable le 1er juillet 2007, des personnes dépendant du mettre de l'ouvrage avait pleinement conscience des malfaçons.

III. EN CONSEQUENCE

À partir des éléments dont a eu connaissance la SCI DES LÔNES dans le cadre de la procédure ayant abouti à une expertise sur les malfaçons d'un bâtiment en construction et sous réserve bien évidemment d'autres informations qui n'auraient pas été porté à sa connaissance, il a lieu d'estimer que des infractions ont pu être commises.

C'est pourquoi la SCI DES LÔNES signataire à l'honneur de déposer une plainte contre X pour les faits ci-dessus.

Je vous précise que j'ai pour conseil Maître Etienne TETE, avocat au Barreau de Lyon (Toque 2015), 22, rue Constantine – 69001 LYON, Tél : 04.72.98.11.00 – Fax : 04.72.98.11.09, (tete.avocat@yahoo.fr).

Veuillez agréer, Monsieur le Procureur, l'expression de mes respectueuses salutations.

BORDEREAU DES PIECES JOINTES

TGI de LYON
12 JUIL. 2013
ACCUEIL PENAL

Pièce N°1. Expertise (Extraits)
Pièce N°2. Délibération du Conseil Municipal
Pièce N°3. Contrats mars 2006