

EXPÉDITION

22/0124 BOURCIER / JRI CAPITAL

**SELARL RM & ASSOCIÉS**  
**ROUET - GZIL-MAGET - BERNABEU**  
Huissiers de Justice Associés Audienciers  
**Marion COUSTENOBLE**  
Huissier de Justice  
Commissaires de Justice  
152 boulevard Haussmann  
75008 PARIS

**ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
SAINT-NAZAIRE  
1ère Chambre**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX  
LE HUIT DECEMBRE

**A LA REQUETE DE**

**Monsieur BOURCIER Louis-Marie**, né le 16/01/1954 à LA SEGUINIÈRE, de nationalité française ,

**Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT**, née le 31 mai 1953 à LA FRESNAYE-SUR-CHEDOUET

demeurant ensemble 130 Bd des Océanides 44380 PORNICHET,

Ayant pour Avocat **Maître Pierre GENDRONNEAU** membre de la SCP ESTUAIRE AVOCATS, Société d'Avocats inscrite au Barreau de SAINT-NAZAIRE, domiciliée 45 rue de Normandie – 44600 SAINT-NAZAIRE, tél. : 02.40.22.95.75 ; contact@estuaire-avocats.fr, lequel se constitue sur la présente assignation et ses suites.

J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE, Nous, SELARL RM & ASSOCIÉS, Hervé ROUET, Sandrine GZIL-MAGET, Charles BERNABEU, Huissiers de Justice Associés Audienciers, et Marion COUSTENOBLE, Huissier de Justice, qualifiés Commissaires de Justice à la résidence de PARIS, y domiciliés, 152 boulevard Haussmann 75008 PARIS, l'un d'eux soussigné,

DONNE ASSIGNATION A :

**La SAS JRI CAPITAL** anciennement **MESPARINVEST** – **MESSINEPARISINVESTISSEMENTS**, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 85 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 812246643, prise en la personne de son représentant légal, où étant et parlant à : comme il est dit en fin d'acte

**Le COMPTABLE DES IMPOTS AU SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE SAINT-NAZAIRE NORD OUEST**, dont le siège social est 54-56 rue du Général de Gaulle 44606 SAINT-NAZAIRE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

PAR ACTE SÉPARÉ

**CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE BRETAGNE - PAYS DE LOIRE**, Banque coopérative , ayant son siège 2 place Graslin, 44000 Nantes, inscrite au RCS de Nantes sous le n° 392640090, prise en la personne de son représentant légal où étant et parlant à :

PAR ACTE SÉPARÉ

**La SAS FINPLE**, ayant son siège social 3 allée Alphonse Fillion  
44120 Vertou immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 794570994, prise en la  
personne de son représentant légal

**PAR ACTE SÉPARÉ**

A COMPARAITRE LE :

**Le Lundi 06 février 2023 à 9 h 15**

Devant le Tribunal judiciaire de SAINT-NAZAIRE, 1<sup>ère</sup> Chambre, siégeant en la salle  
ordinaire de ses audiences, au Palais de Justice de SAINT-NAZAIRE sis 77 avenue  
Albert de Mun.

Dans un délai de QUINZE JOURS à compter de la date du présent acte, vous êtes  
tenu(es) de constituer Avocat pour être représenté(es) devant ce Tribunal.

A défaut, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu contre vous sur les  
seuls éléments fournis par votre (vos) adversaire(s).

Il vous est rappelé les dispositions suivantes, tirées de la Loi n° 71-1130 du 31  
décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, et  
qui sont ici applicables :

**Article 5 :**

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

*Ils peuvent postuler devant l'ensemble des Tribunaux judiciaires du ressort de la Cour d'appel dans  
laquelle ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite 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 licitations, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans les instances dans  
lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés d'assurer également la plaidoirie. »*

**Article 5-1 :**

*« Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les Avocats inscrits au Barreau e l'un des  
Tribunaux judiciaires de paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacun de ces  
juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la Cour d'appel de Paris quand ils ont postulé devant l'un  
des Tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la Cour d'appel de Versailles  
quand ils ont postulé devant le Tribunal judiciaire de Nanterre.*

*La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable. »*

Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du Code de procédure civile :

**Article 641 :**

*« Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la  
notification qui le fait courir ne compte pas.*

*Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en année, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la  
dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou  
de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier  
jour du mois.*

*Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »*

**Article 642 :**

*« Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.*

*Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. »*

**Article 642-1 :**

*« Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées. »*

Conformément aux dispositions de l'article 54 du Code de procédure civile, figurent ci-après les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier :

Commune de PORNICHET (44380) parcelle cadastrée AC 655 sise 142 boulevard des Océanides.

En application de l'article 752 du Code de procédure civile, les demandeurs ne sont pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience.

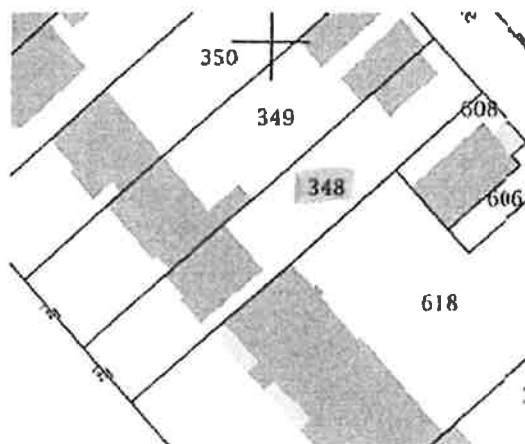
Les personnes dont les ressources sont insuffisantes, peuvent, si elles remplissent les conditions posées par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du tribunal judiciaire de leur domicile ou, (lorsque les conditions seront fixées par décret en Conseil d'Etat), auprès d'un agent de greffe d'une juridiction de l'ordre judiciaire.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte.

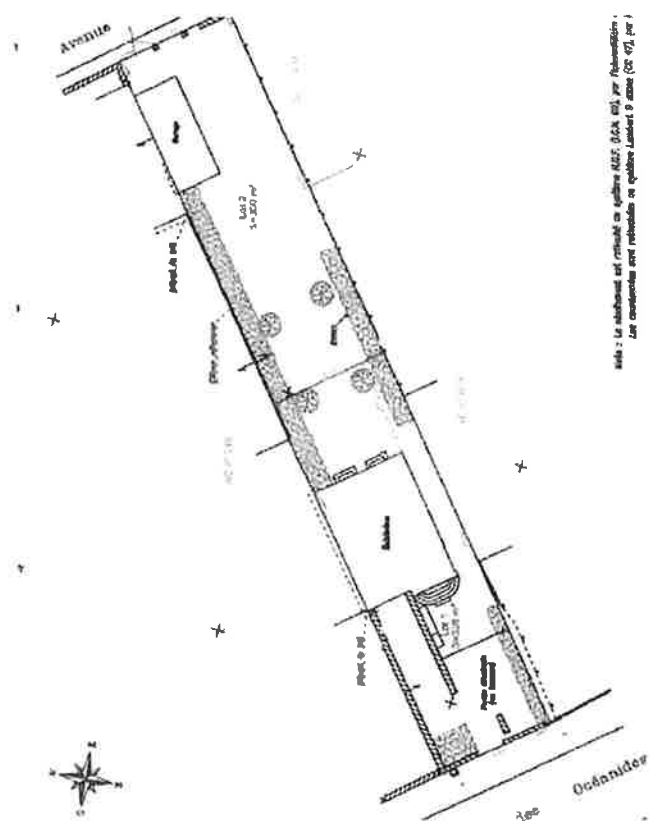
## OBJET DE LA DEMANDE

### I- RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Au cours de l'année 2016, les époux BOURCIER se sont rapprochés de la société MESPARINVEST, société ayant une activité de marchand de bien et commercialisant une parcelle de terrain 65 avenue Collet 44380 PORNICHET/142 Bd des Océanides issue de la division à intervenir de la parcelle AC 348.



Le projet de division initial prévoyait la création de deux parcelles l'une au nord de 300m<sup>2</sup> objet de la cession et l'autre au sud de 328m<sup>2</sup> sur laquelle était déjà implantée une habitation.



Le projet initial de division prévoyait ainsi le passage de la ligne divisoire juste au nord de deux des quatre oliviers centenaires présents sur le terrain.

Souhaitant que ces oliviers soient conservés les époux BOURCIER négociaient avec le vendeur pour que la limite séparative passe au sud de ces oliviers, soit 12m<sup>2</sup> de terrain supplémentaire.

La société MESPARGINVEST donnait son accord.

Un projet de promesse de vente portant sur une parcelle de 312m<sup>2</sup> était diffusé et la société MESPARGINVEST donnait procuration pour la vente des 312m<sup>2</sup> au prix de 400.000€ net vendeur.

### **(pièce n°1)**

Ceci étant, lors de la régularisation de la promesse de vente le 21 octobre 2016, il était non pas mentionné une parcelle de 312m<sup>2</sup> mais 300m<sup>2</sup>.

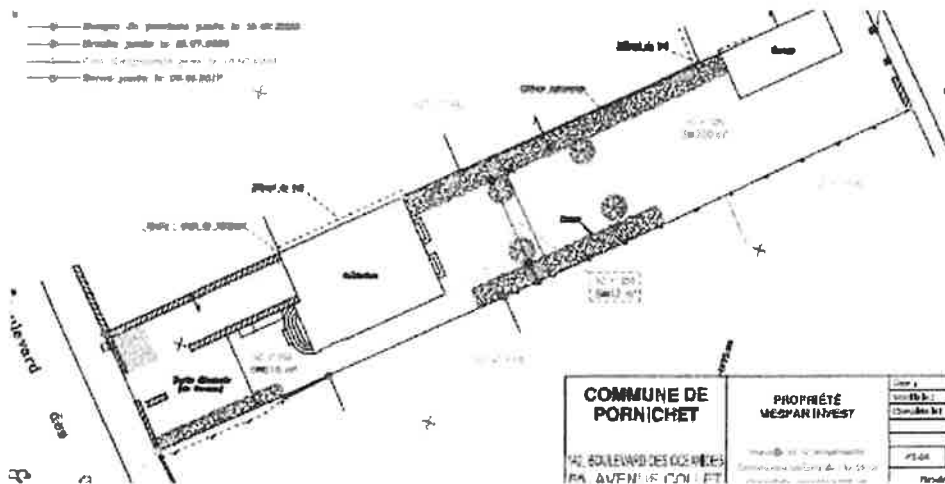
### **(pièce n°2)**

Les époux BOURCIER s'en émouvaient mais se voyaient rassurés par les propos du notaire indiquant que la constatation de la cession interviendrait dans un second temps sur la base d'un nouveau plan de division du géomètre.

La promesse de vente était soumise à différentes conditions suspensives :

- obtention d'un permis de construire,
- obtention d'un prêt.

Le 13 janvier 2017, le cabinet SCULO-CHATELIER déposait un nouveau plan de division mentionnant la création d'une troisième parcelle de 12 m<sup>2</sup>.



(pièce n°3)

La division complémentaire était publiée auprès du service de la publicité foncière.



Il était ainsi issu de la parcelle AC 348, les parcelles suivantes :

- AC 654 pour 316m<sup>2</sup>
- AC 655 pour 12m<sup>2</sup>
- AC 656 pour 300m<sup>2</sup>

Un mur de clôture était édifié par MESPARINVEST au sud de la parcelle 655 matérialisant la séparation, de sorte que les 4 oliviers se trouvaient sur la parcelle des époux BOURCIER.

Les conditions suspensives étant levées, les époux BOURCIER se voyaient conviés à régulariser l'acte de vente devant Maître LESBATS, notaire à ST-NAZAIRE.

Celui-ci instrumentait l'acte de vente le 5 mai 2017, mais seule la parcelle AC 656 de 300 m<sup>2</sup> se trouvait compris dans le périmètre de la cession.

(pièce n°5)

Pressés de faire cette acquisition, ayant obtenu leur prêt et confiant dans les déclarations de leur vendeur et de son notaire sur la régularisation de la cession à venir de la parcelle 655, les époux BOURCIER acceptaient de régulariser l'acte.

Ils étaient d'ailleurs rassurés dans la mesure où l'agence ABSIMMO chargé de commercialiser la villa située sur la parcelle 654 leur avait transféré un mail du dirigeant de MESPARINVEST du 24 mars 2017 indiquant :

Monsieur,

**En réponse à votre dernier mail, et après échange avec Monsieur Jean-Yves PIERRE, je vous confirme accepter votre offre au prix de 1.150.000 € (un million cent cinquante mille euros) net vendeur, sans conditions suspensives autres que celles de droit, et sous réserve de l'acceptation des futurs acquéreurs des conditions suivantes :**

1. **qu'une promesse de vente soit signée avant le 15 avril 2017, avec un délai de réalisation au 30 juin 2017 au plus tard**
2. **que la commission d'agence soit à la charge de l'acquéreur**
3. **que l'accord transactionnel signé le 22/10/2016 entre MESPAR INVEST et Monsieur et Madame BOURCIER, concernant la division, la cession et le rattachement de la parcelle de 12m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle objet de l'offre, soient régularisés devant notaire**
4. **que le plan de bornage en cours soit réalisé**

**Monsieur Jean-Yves PIERRE sera mon mandataire pour signer la promesse de vente, et reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.**

**(pièce n°4)**

Ceci étant aucune régularisation n'intervenait en dépit des relances de Maître FOURNIER à son confrère.

**(pièce n°7)**

Depuis, bien qu'ayant la jouissance de la parcelle AC 655, les époux BOURCIER craignent que la société MESPARG INVEST devenue JRI CAPITAL ne respecte pas ses engagements et ce d'autant plus qu'ils ont eu vent d'une cession à venir de la parcelle 654 susceptible d'intégrer la parcelle 655.

Un ultime courrier de mise en demeure était adressé à la société JRI CAPITAL le 16 novembre 2022. Ce courrier restait sans réponse.

**(pièce n°9)**

Interrogé par le conseil des requérants sur les intentions de JRI CAPITAL, son notaire répondait rester sans nouvelle de sa cliente en dépit des relances adressées et de l'envoi d'une procuration pour signature de l'acte en 2020.

**(pièce n°11)**

C'est à la raison pour laquelle les époux BOURCIER se voient contraint d'agir en justice afin de faire constater la vente.

**En droit :**

L'article 1583 du Code civil dispose que la vente « est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé ».

Le caractère parfait de la vente résulte des éléments rappelés ci-dessus :

- un projet de promesse de vente portant sur 312 m<sup>2</sup>
- une procuration donnée par le dirigeant de MESPARG INVEST pour la vente de 312m<sup>2</sup> **(pièce n°6)**
- une division ayant pour objet de former une parcelle complémentaire de 12 m<sup>2</sup>
- l'élévation d'un mur séparatif par le vendeur à la jonction des parcelles 654/655
- un email du vendeur relatant l'accord pour formaliser la cession complémentaire.
- des courriers de relance du notaire des acquéreurs

L'absence de cession constatée par devant notaire contraint les époux BOURCIER à demander au tribunal de bien vouloir constater la cession de la parcelle AC 655 à leur profit.

La décision à intervenir sera déclarée commune et opposable aux créanciers inscrits sur ladite parcelle à savoir :

- le TRESOR PUBLIC ayant publié le 18/01/2021 une hypothèque légale
- la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE titulaire d'un privilège de prêteur de denier dont l'inscription a été renouvelée le 20/04/2021

- la société FINPLE ayant publié une hypothèque judiciaire provisoire le 17 octobre 2022.

**(pièce n°10)**

Il conviendra d'ordonner la purge de ces inscriptions mentionnées sur la parcelle AC 655.

**Frais irrépétibles et dépens :**

Le non-respect des engagements de JRI CAPITAL contraint les époux BOURCIER à engager la présente procédure.

La société JRI CAPITAL sera condamnée au paiement de la somme de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 CPC.

La même société sera condamnée au paiement des dépens de l'instance comprenant les frais de publication de la présente décision auprès des services de la publicité foncière.

**PAR CES MOTIFS :**

**Constat**er le caractère parfait de la vente intervenue entre :

Monsieur BOURCIER Louis-Marie, né le 16/01/1954 à LA SEGUINIÈRE, de nationalité française, et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT, née le 31 mai 1953 à LA FRESNAYE-SUR-CHEDOUET, retraités, demeurant ensemble 130 Bd des Océanides 44380 PORNICHET,

Et :

La SAS JRI CAPITAL anciennement MESPARIINVEST – MESSINEPARISINVESTISSEMENTS, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 85 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 812246643

de la parcelle sise Commune de PORNICHET (44380) 142 Boulevard des Océanides , cadastrée section AC 655 d'une contenance de 12 m<sup>2</sup>.

et ce à la date du 5 mai 2017.

**Juger** que le jugement à intervenir vaudra vente au profit des requérants et réputer le transfert de propriété survenu à compter du 5 mai 2017 et à tout le moins à la date de délivrance de la présente assignation.

**Juger** que le prix a déjà été réglée par les requérants concomitamment à la vente de la parcelle AC 654 survenue le 5 mai 2017,

**Ordonner** la publication du jugement valant vente à intervenir au service de la publicité foncière dans le délai de 3 mois du jour où il sera devenu définitif,



**Juger** la décision à intervenir commune et opposable au TRESOR PUBLIC, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance BRETAGNE PAYS DE LOIRE, la société FINPLE,

**Juger** que la présente décision et sa publication entraînera purge des inscriptions prises par ces créanciers sur la parcelle AC 655,

**Condamner** la société JRI CAPITAL à payer à Monsieur et Madame BOURCIER la somme de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

**Ordonner** l'exécution provisoire du jugement à intervenir,

**Condamner** la société JRI CAPITAL aux entiers dépens comprenant les frais de publication de la présente assignation auprès du service de la publicité foncière.

### **BORDEREAU DES PIÈCES VISEES**

Les pièces suivantes sur lesquelles la demande est fondée seront versées au débats (non annexées au présent acte) :

1. Projet de promesse de vente
2. Promesse de vente du 21 octobre 2016
3. Plan de division du 20/01/2017
4. Email du 25 mars 2017 de Mr ISMAEL à ASBIMMO
5. Acte authentique de vente du 5 mai 2017
6. Procuration vendeur annexée à l'acte de vente
7. Courriers des 9 janvier 2018 et 12 mars 2018 de l'étude FOURNIER-POUPLARD
8. PV de constat du 9 septembre 2022
9. Courrier recommandée à JRI CAPITAL du 16 novembre 2022
10. Demande de renseignements et relevés des formalités publiées au 22/11/2022
11. Email de Me LESBATS du 2 décembre 2022