

**HANDBURGER PLENIER**  
société civile professionnelle d'avocats

Auch, le 15 juillet 2021

**Avocats associés**

**Blaise Handburger**

ancien bâtonnier de l'ordre

**Hélène Plenier**

ancien bâtonnier de l'ordre

**Madame Françoise CHOUVIN**

**925 route de Belmont**

**quartier du Foron**

**71170 COUBLANC**

**Juriste**

**Bernard Salson**

titulaire du diplôme  
supérieur du notariat

**Monsieur Christophe STALEY**

**6 impasse des Callebasses**

**97429 PETITE ILE**

***Lettre recommandée avec demande d'avis de réception***

**Nos réf. : 20210248 - OLIVARES / CHOUVIN-STALEY - /BS**

Madame, Monsieur,

Madame Myriam Olivares, qui demeure provisoirement au camping Le Castagné, 910 chemin de Naréoux, route de Toulouse, 32000 Auch, m'a chargé de ses intérêts.

Elle m'a exposé en substance ce qui suit.

Elle était domiciliée en Belgique et elle envisageait d'acheter en France un bien dans lequel elle pourrait exploiter une activité de gîte.

Courant 2020, elle a pris connaissance d'une annonce diffusée par l'agence immobilière Abafim et présentant votre domaine situé "Au Château", 32190 Préneron. Ce bien pouvait lui convenir.

Elle l'a visité en août 2020, avec le concours de l'agence immobilière Abafim.

L'ensemble immobilier était alors en bon état d'entretien. Tout au plus devait-il être libéré de multiples encombrants.

Suivant acte reçu par Maître Pompa, notaire à Reyrieux (Ain), le 19 mai 2021, vous lui avez consenti une promesse unilatérale de vente. En raison tout particulièrement des contraintes liées au Covid, Madame Olivares n'a pas fait le déplacement depuis la Belgique pour la signature de cet acte. Elle avait régularisé une procuration.

La promesse de vente a été accordée pour une durée expirant le 30 juillet 2021 à dix-huit heures.

Par acte sous signatures privées du 18 mai 2021, vous avez autorisé ma cliente à déposer dans la salle de réception de votre propriété divers meubles et objets mobiliers ; puis, verbalement, vous avez autorisé une entrée en jouissance de l'immeuble à compter du 15 juin 2021.

Madame Olivares n'a pourtant pas pris possession des clés à cette date.

**Cabinet principal et siège : 45, rue Gambetta - BP 90330 - 32007 Auch cedex**

Cabinet secondaire : 4, rue de la Porte, 32160 Plaisance du Gers

tél : 05 62 05 32 77 - fax : 05 62 59 87 66 - cab@avocats-hpm.fr

Membre d'une association agréée, accepte le règlement des honoraires par chèque  
TVA INTRA : FR 21539623322 - SIREN : 539 623 322 - SIRET : 53962332200010

En effet, alors qu'elle était sur le point d'entrer dans les lieux, elle a constaté, avec l'agence immobilière, que l'immeuble n'était plus du tout dans l'état dans lequel il se trouvait lors de la visite d'août 2020. Il comportait de multiples et importants désordres résultant d'un grave défaut d'entretien et rendant les logements et leur environnement insalubres, donc inhabitables. Au surplus, les encombrants n'avaient pas été retirés.

Vous avez reconnu cette situation anormale et vous vous êtes engagés à faire réaliser les travaux nécessaires avant la réitération de la vente par acte authentique.

Mais, de jour en jour, Madame Olivares a été confrontée à vos tergiversations et à vos tentatives d'obtenir d'elle qu'elle renonce à un nombre toujours plus grand de prestations dues par vous.

Vos reniements réitérés ont fini par avoir raison de son esprit de conciliation.

A ce stade, vous n'avez pas satisfait à vos obligations de :

- . faire évacuer l'ensemble des encombrants (il en reste de nombreux) ;
- . restituer au bien son état d'août 2020 (les quelques travaux réalisés ont été très partiels) ;
- . délivrer divers documents qui constituent l'accessoire indispensable de la chose vendue.

Cela place ma cliente et sa famille dans une situation très préjudiciable, car, n'ayant pu emménager comme convenu le 15 juin, elle a été contrainte de prendre un gîte en location.

-ooOoo-

Dans ces conditions, Madame Olivares vous met en demeure de satisfaire, **d'ici le 29 juillet 2021**, aux obligations suivantes :

- Evacuation de l'ensemble des encombrants, de quelque nature qu'ils soient et où qu'il se trouvent. Cela inclut notamment les objets abandonnés au centre équestre, dans la tour, dans le garage, dans l'espace sous toiture, mais aussi, naturellement, les déchets végétaux tels que les branches coupées laissées sur place ou l'arbre mort situé dans le parc avant.
- Remise du bien dans un état conforme à celui dont la visite d'août 2020 permettait de se convaincre
  - . Nettoyage des bâtiments, et notamment du garage (fientes), du local technique de la salle de séminaire (crottes de souris), des bois des yourtes (fientes de pigeons), des sanitaires du camping et de la salle traiteur...
  - . Nettoyage de meubles et notamment des draps des chambres d'hôtes (utilisés par vous ou des proches mais non lavés depuis août 2020), des matelas de la salle de séminaire (certains ont été déballés depuis août, ce qui les a exposés à l'humidité et à la saleté), du mobilier des yourtes (recouverts de fientes de pigeons)...
  - . Tonte et débroussaillage de l'ensemble des abords (chemin d'accès à la boîte aux lettres, parc avant, parc arrière), élagage des arbres qui représentent une menace pour les bâtiments et les personnes circulant aux abords de ceux-ci.

- Réparations ou remises en service diverses : remise en service du système d'eau chaude des chambres d'hôtes(cumulus et système solaire); remise en service de la piscine dont le bon fonctionnement a été affirmé à ma cliente mais apparaît douteux ; fixation de la barrière de la piscine ; changement, dans la cuisine traiteur, des plaques de plafond sinistrées ; réparation du court-circuit franc découvert avec Monsieur Costa (le différentiel saute) ; remplacement du pare-vapeur de la première cabane ; remplacement du robinet cassé des sanitaires du camping ; rétablissement de la fonction sécuritaire de la porte qui donne au-dessus de l'escalier du garage (pas de serrure) et de la porte extérieure de la buanderie (vétuste et ne ferme pas) - les défauts de ces portes étaient masqués, lors de la visite, par divers encombrants.
- Délivrance de documents et objets qui constituent l'accessoire indispensable de la chose vendue : clés et cartes grises des tracteurs, dernières factures d'eau et d'électricité, codes d'accès aux sites de référencement sur lesquels apparaît encore le domaine.

[https://www.tripadvisor.fr/Hotel\\_Review-g1932220-d2410770-Reviews-Lou\\_Prada-Preneron\\_Gers\\_Occitanie.html](https://www.tripadvisor.fr/Hotel_Review-g1932220-d2410770-Reviews-Lou_Prada-Preneron_Gers_Occitanie.html)  
<https://www.aleou.fr/salle-seminaire/14200-lou-prada.html>  
<https://www.petitfute.com/v23876-preneron-32190/c1166-hebergement/c151-chambre-d-hotes/330392-lou-prada.html>  
[https://www.weekendesk.fr/reservation-hotel/5039/Lou\\_Prada-Midi-Pyrenees-Preneron](https://www.weekendesk.fr/reservation-hotel/5039/Lou_Prada-Midi-Pyrenees-Preneron)  
<https://www.1001salles.com/mariage/lou-prada.aspx>  
<https://www.camping2be.com/france/preneron/avis-clients-camping-lou-prada>  
<https://www.letsbookhotel.com/fr/france/preneron/hotel/lou-prada.aspx>  
<https://www.lavieimmo.com/immobilier-preneron-12790/annuaire/campings/lou-prada-3049716.html>  
<https://www.zanky.fr/f/lou-prada-23898>  
[https://www.routard.com/hotel/camping\\_lou\\_prada\\_midi\\_pyrenees\\_preneron\\_1\\_339899.htm](https://www.routard.com/hotel/camping_lou_prada_midi_pyrenees_preneron_1_339899.htm)  
<https://www.gralon.net/hotels-france/gers/hotel-lou-prada-preneron-24076.htm>  
<https://www.allbiz.fr/camping-insolite-lou-prada-05-62-06-57-99>  
<https://locations.filmfrance.net/fr/location/domaine-lou-prada-preneron-exterieur>  
<https://www.readytotrip.com/hotels/France/Midi-Pyr%C3%A9n%C3%A9s/Gers/Pr%C3%A9neron/chambres-dhotes-lou-prada/>  
<https://www.facebook.com/louprada32/>  
<https://ar.trivago.com/en/preneron-322196/hotel/lou-prada-2356712>

S'il n'était pas satisfait à cette demande, ma cliente se réserverait la possibilité de renoncer à l'acquisition de votre bien en raison de vos manquements, sans préjudice de l'action qu'elle pourrait alors engager en vue d'obtenir votre condamnation à lui payer des dommages-intérêts pour l'ensemble de ses préjudices.

Si vous pensez avoir des observations à faire valoir, vous pouvez les porter à ma connaissance directement ou, de préférence, par l'intermédiaire de votre avocat dont je vous prie de me faire connaître les coordonnées.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Blaise Handburger  
 avocat@b-handburger.fr