

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 15 Mai 2014

N°R.G. : 14/01340  
MI:14/597  
N° : M1482

DEMANDEUR

c/

92150 SURESNES

représenté par **Me Antoine CHRISTIN**; avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire :

DEFENDEURS

représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de PARIS, vestiaire : [REDACTED]

représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de PARIS, vestiaire : [REDACTED]

625

[REDACTED]

représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de  
PARIS, vestiaire : [REDACTED]

[REDACTED]

représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de  
PARIS, vestiaire : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

représentée par Me [REDACTED], avocat au  
barreau de PARIS, vestiaire : [REDACTED]

### COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Elizabeth POLLE SENANEUCH, 1ère Vice-Présidente,  
tenant l'audience des référés par délégation du Président du  
Tribunal,

Greffier : Valérie DUFOUR, Greffier

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance Réputée  
contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal,  
conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Nous, Président, après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 13  
mai 2014, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Selon acte en date du 6 mai 2014, [REDACTED] a fait citer le syndicat des  
copropriétaires du [REDACTED]  
la société [REDACTED], la [REDACTED], la [REDACTED], la [REDACTED],

[REDACTED], Monsieur [REDACTED], la [REDACTED], la [REDACTED], devant le  
juge des référés de céans aux fins de :

\* voir constater que les travaux préconisés par [REDACTED], votés par l'assemblée générale  
des copropriétaires du 13 janvier 2014 et actuellement réalisés par la [REDACTED] menacent  
l'intégrité de son appartement.

\* en ordonner l'arrêt immédiat,

\* ordonner une mesure d'expertise judiciaire,

\* fixer le montant de la provision à valoir sur les honoraires de l'expert,

\* lui accorder des facilités de paiement en 6 échéances mensuelles,

\* constater l'inaction du SDC lui ayant causé des préjudices chiffrés à 28 689,59 € et condamner

solidairement [REDACTED] et son assureur [REDACTED] à lui payer une provision de 15 000 € à valoir sur les préjudices subis.

\* condamner solidairement [REDACTED], son assureur [REDACTED], la société [REDACTED] et son assureur [REDACTED] au paiement d'une provision ad litem de 12 500 € destinée à couvrir partie des honoraires de l'expert et de l'avocat à venir,

\* en tout état de cause, condamner l'ensemble des défendeurs, à l'exception de [REDACTED] au paiement de la somme de 3500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,

\* rappeler que l'exécution provisoire est de droit.

Au soutien de ses demandes, [REDACTED] fait valoir qu'il a été victime d'un premier sinistre affectant sa salle de bains et sa salle principale et trouvant son origine dans un problème de canalisation et d'étanchéité du toit terrasse et dans lequel la responsabilité du SDC est acquise, que suite à ce sinistre, des travaux portant sur le toit terrasse situé au dessus de son studio ont été votés affectant son studio d'une fissure sur le mur et sur les carrelages, qu'une mesure d'expertise est donc nécessaire d'abord pour dire si les travaux peuvent reprendre sans danger pour les biens et les personnes, ensuite pour se prononcer sur les responsabilités, qu'une provision demandée contre le SDC n'est pas discutée, que par ailleurs, la provision ad litem se justifie dès lors que l'expertise est nécessaire du fait de la réalisation des travaux sur le toit terrasse.

Le SDC considère que [REDACTED] doit être débouté de ses demandes et subsidiairement préconise la réalisation d'une expertise urgente portant sur la reprise des travaux au regard des désordres décrits par [REDACTED] et sur les seuls désordres consécutifs aux infiltrations en provenance de la toiture terrasse, en tout état de cause, condamner [REDACTED] au paiement de la somme de 4000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Le SDC soutient en effet que le désordre ayant affecté la salle de bains de [REDACTED] a été résolu en 2011, que le désordre en provenance des infiltrations du toit terrasse est différent et est intervenu en 2012 relativement à la salle principale du studio, que les travaux entrepris ont été arrêtés en mai 2014, que [REDACTED] s'est opposé à ce que son studio soit visité avant le début des travaux, ce qui jette un doute sérieux sur le lien de causalité entre les travaux et les désordres que [REDACTED] évoque.

La société [REDACTED] s'oppose pour les mêmes raisons aux demandes formulées par [REDACTED] et demande sa condamnation au paiement de la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

[REDACTED] formule les plus expresses réserves sur la demande d'expertise et conclut au rejet de la demande de provision ad litem, considérant que [REDACTED] n'établit pas que les fissures alléguées trouvent leur origine dans les travaux sur le toit terrasse.

[REDACTED] adopte une position similaire à celle de son assuré.

[REDACTED] formule protestations et réserves sur la demande d'expertise.

[REDACTED] et la société [REDACTED] ne comparaissent pas.

## MOTIVATION.

### Sur la demande d'expertise.

Selon l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé.



Justifie d'un motif légitime au sens de ce texte la partie qui démontre la probabilité de faits susceptibles d'être invoqués dans un litige éventuel.

Il est d'abord établi que les fuites survenues en novembre 2011 concernant la salle d'eau du studio de [REDACTED] et qui trouvaient leur origine dans l'état des canalisations ont finalement été réparées en octobre 2012, que cependant dès après, une fuite dans la salle principale du studio était signalée par [REDACTED] fin septembre 2012, [REDACTED] indiquant également dans un courriel du 2 décembre 2012, que l'isolant se trouvant sur les tuyaux d'arrivée d'eau chaude n'est toujours pas remis en place et qu'il a constaté une fuite d'eau juste sous la canalisation d'évacuation de la salle de bain.

Il apparaît ensuite que la fuite dans la pièce principale du studio a été imputée à un défaut d'étanchéité du toit terrasse et des travaux décidés en début 2014 et commencés en avril 2014. Il apparaît enfin que [REDACTED] indique que depuis le début des travaux des fissures sont apparues dans son studio, sur le mur de celui-ci mais également sur la carrelage.

Il est ainsi d'une part reconnu par le SDC que les fuites dans la salle d'eau trouvaient bien leur origine dans des canalisations fuyardes situées en partie commune et d'autre part que celles dans la pièce principale proviennent d'un défaut d'étanchéité du toit terrasse.

Il apparaît encore que les fissurations qu'a fait constater [REDACTED] ont amené le syndic à demander à l'entreprise d'arrêter les travaux depuis le 2 mai dernier, de sorte qu'il apparaît de l'intérêt légitime de [REDACTED] de faire réaliser une mesure d'expertise dans un premier temps aux fins de dire si les travaux peuvent être repris sans danger pour son studio, dans un second temps pour établir les responsabilités et préjudices résultant tant des fuites en provenance des canalisations, que de celles en provenance du toit terrasse, enfin dire si les travaux ont engendré des dommages au studio appartenant à [REDACTED].

Il convient de noter toutefois que, en ce qui concerne ces travaux, [REDACTED] n'explique pas pourquoi il n'a pas permis la visite de son studio avant le début des travaux, mesure qui aurait permis de constater l'état antérieur de celui-ci avant le début des travaux, que toutefois, les parties ont à l'audience indiqué qu'une mesure d'expertise concernant les travaux était nécessaire afin de permettre leur reprise au plus vite, si aucun danger imminent n'apparaissait concernant les biens et les personnes.

#### Sur la demande de provision formée à l'encontre du SDC et de son assureur.

Conformément à l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier.

Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

Le juge des référés fixe discrétionnairement à l'intérieur de cette limite la somme qu'il convient d'allouer au requérant.

Il apparaît d'abord que le SDC ne conteste pas sa responsabilité concernant les fuites dans le studio de [REDACTED] qu'elles proviennent des canalisations fuyardes ou du toit terrasse, que si la discussion sur ce point peut être menée ou a été menée entre assureurs, elle n'empêche pas le juge des référés de fixer une provision au profit du créancier, que l'expertise en cours permettra de dire clairement les préjudices résultant des retards dans la résolution des infiltrations, qu'en tout état de cause, eu égard à la responsabilité du SDC, celui-ci peut être condamné avec son assureur au paiement d'une provision au montant non sérieusement contestable de 5000 €.

#### Sur la demande de provision ad litem.

Cette demande se heurte à contestation sérieuse en ce que, à ce stade, il n'est pas établi de lien causal incontestable entre les travaux menée par la [REDACTED] sous la maîtrise d'oeuvre de [REDACTED] et les fissurations dont ni l'ampleur ni l'origine certaine ne sont établies de manière évidente.

Sur les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chacune des parties la charge de ses frais irrépétibles.

Il convient de dire que chacune des parties conservera la charge de ses dépens.

**PAR CES MOTIFS.**




RENOYONS les parties à se pourvoir sur le fond du litige,

Par provision, tous moyens des parties étant réservés,

**ORDONNONS une expertise** et **DÉSIGNONS** pour y procéder :



avec mission, les parties régulièrement convoquées, après avoir pris connaissance du dossier, s'être fait remettre tous documents utiles, et avoir entendu les parties ainsi que tout sachant, de::

- se rendre sur les lieux sis  SAINT CLOUD, après y avoir convoqué les parties ;
- se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission,
- s'entourer, si besoin est, de tout sachant et technicien de son choix
- examiner les désordres allégués dans l'assignation; les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition; en rechercher la ou les causes;
- examiner les travaux exécutés par  sous la maîtrise d'oeuvre de , dire s'ils sont conformes aux devis et factures, déterminer s'il existe des défauts, malfaçons, non finitions et en rechercher les causes ,
- décrire les travaux de reprise et procéder à un chiffrage desdits travaux,
- fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues ;
- fournir tous éléments de nature à permettre ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer les préjudices de toute nature, directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des désordres, notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état ;
- évaluer les différents troubles de jouissance subis
- donner son avis sur les comptes entre les parties,
- dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens ; dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible ;
- dire si les travaux d'étanchéité du toit terrasse suspendus depuis le 2 mai 2014 peuvent reprendre,
- Faire toutes observations utiles au règlement du litige,

Disons qu'en cas d'urgence reconnue par l'expert, la partie la plus diligente pourra nous en référer pour être autorisée à faire exécuter à ses frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, les travaux estimés indispensables par l'expert, lequel dans ce cas déposera un pré-rapport précisant la nature et l'importance des travaux,

Disons que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera son rapport en un exemplaire original au greffe du tribunal de grande instance de Nanterre, service du contrôle des expertises, extension du palais de justice, 6 rue Pablo Néruda 92020 Nanterre Cedex (01 40 97 14 29), dans le délai de six mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de ce délai dûment sollicité en temps utile auprès du juge du contrôle ;

Disons que l'expert devra, lors de l'établissement de sa première note aux parties, indiquer les pièces nécessaires à sa mission, le calendrier de ses opérations et le coût prévisionnel de la mesure d'expertise ;

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert devra adresser à celles-ci un pré-rapport de ses observations et constatations ;

Disons que l'expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l'article 276 du code de procédure civile et rappelons qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives ; Désignons le magistrat chargé du contrôle des expertises pour suivre la mesure d'instruction et statuer sur tous incidents ;

Disons que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux d'expertise et des diligences accomplies et qu'il devra l'informer de la carence éventuelle des parties dans la communication des pièces nécessaires à l'exécution de sa mission conformément aux dispositions des articles 273 et 275 du code de procédure civile ;

Fixons à la somme de 3000 euros la provision à valoir sur la rémunération de l'expert qui devra être consignée par la partie demanderesse entre les mains du régisseur d'avances et de recettes de ce tribunal, 179-191 avenue Joliot Curie 92020 Nanterre, dans le délai de six semaines à compter de la présente ordonnance, sans autre avis ;

Disons que, faute de consignation dans ce délai impératif, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet ;

**CONDAMNONS solidairement** le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] à SAINT CLOUD et son assureur, la société [REDACTED] FRANCE à payer à [REDACTED] une somme provisionnelle de 5000 € à valoir sur son préjudice résultant des infiltrations.

**DÉBOUTONS** [REDACTED] du surplus de ses demandes,

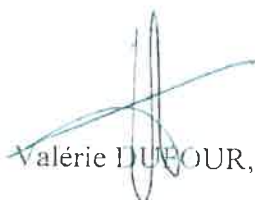
**DÉBOUTONS** [REDACTED] le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] de leurs demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

**LAISSONS** à chacune des parties la charge des dépens qu'elle a exposés.

FAIT A NANTERRE, le 15 Mai 2014.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT.

  
Valérie DUEOUR, Greffier

  
Elizabeth POLLE SENANEUCH, 1ère Vice-Présidente