

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

EXTRAIT DES JUDICIAIRES DU SECRETARIAT-GREFFIER
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE
CIRC. JUDICIAIRE DE NANTERRE
HAUTS-DE-SEINE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 24 Juin 2014

N°R.G. : 14/01736

N° : 14-1603

Synd. de copropriétaires SDC

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

DEMANDERESSE

Synd. de copropriétaires du [REDACTED] à
Montrouge représenté par son syndic [REDACTED]

[REDACTED]
représentée par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de
HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

DEFENDEURS

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
représentée par [REDACTED], avocat au barreau de Paris, vestiaire
[REDACTED]

LLS

[REDACTED]

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

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

Greffier : Gwenaelle DESJARDINS, 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 10 juin 2014, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Soutenant que plusieurs logements subissent des désordres, le syndicat des copropriétaires du 59-61 avenue Aristide Briand à 92120 Montrouge représenté par son syndic la société Immogim a, par acte des 23, 24, 25 avril et 2 mai 2014, assigné en référé [REDACTED]

[REDACTED] pour obtenir la désignation d'un expert et la condamnation de [REDACTED] à lui payer la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

[REDACTED] a déclaré émettre toutes protestations et réserves sur la demande d'expertise et au débouté de la demande d'indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile, laquelle est prématurée.

A l'audience du 10 juin 2014, [REDACTED] et [REDACTED] ont indiqué émettre toutes protestations et réserves.

Régulièrement assignées, [REDACTED]

[REDACTED] n'ont pas comparu.

MOTIVATION

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, sur requête ou en référé.

Il n'est pas contesté que par ordre de service du 18 juin 2003, le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] 92120 Montrouge représenté par son syndic la société Immogim a fait effectuer des travaux de ravalement des façades de l'immeuble par [REDACTED] et des travaux de serrurerie des balcons ravalés par [REDACTED], les deux sociétés étant assurées auprès de [REDACTED].

[REDACTED], architecte assuré auprès de [REDACTED], s'est vu confier la maîtrise d'oeuvre de ces travaux.

[REDACTED] est intervenue en tant qu'assureur dommages-ouvrage.

Ces travaux ont été réceptionnés le 23 juin 2004 avec réserves.

Le 29 juillet 2010, le syndicat des copropriétaires a déclaré un sinistre portant sur des infiltrations en sous-face du balcon de deux copropriétaires à [REDACTED].

Après expertise amiable, [REDACTED] a reconnu que ce sinistre entrait dans le cadre de l'assurance dommages-ouvrage et a versé au syndicat des copropriétaires une somme de 1 400 euros portée ensuite à 4 760 euros le 26 avril 2013.

A la suite d'une nouvelle infiltration en 2011, le syndicat des copropriétaires a sollicité Me [REDACTED], clerc habilité aux constats. Dans son procès-verbal du 10 mai 2011, ce dernier a constaté :

- au sein de celui-ci (l'appartement sis au 9^{ème} étage appartenant à [REDACTED]) la présence d'une auréole d'humidité au plafond, au niveau du chaînage des deux murs, en périmétrie de la porte-fenêtre donnant accès au balcon
- un ruissellement d'eau au niveau du balcon sis au 10^{ème} étage, le long d'une barre métallique, au niveau du joint de dilatation
- ladite barre métallique présente des points de corrosion
- sur la façade de l'immeuble, au droit de la porte-fenêtre de l'appartement appartenant à M. [REDACTED], que le joint d'étanchéité présente de multiples fissurations

Aux termes de son rapport de constatations du 24 mai 2013, [REDACTED], architecte de [REDACTED] missionnée par le syndicat des copropriétaires, a constaté la présence de traces d'humidité en plafond de plusieurs logements, une dégradation de la couche d'étanchéité des balcons ainsi que l'absence d'un rôle de maintien d'un certain nombre de pattes de maintien des séparatifs de balcons fixés sur les garde-corps pouvant à terme provoquer un danger. [REDACTED] a conclu que "la société [REDACTED] n'avait pas joué son rôle de sachant à deux titres, en n'informant pas l'architecte qu'il aurait dû refuser de mettre en oeuvre cette étanchéité sans le carrelage en protection et en acceptant de mettre en oeuvre cette étanchéité sans protection collée".

Le 7 janvier 2014, [REDACTED] a visité plus de 16 logements et a constaté le mauvais état général des joints en mastic et la rupture de l'étanchéité sur un grand nombre de balcons, des moisissures et des infiltrations. Le syndicat des copropriétaires a alors déclaré un nouveau sinistre à la société [REDACTED], laquelle lui a notifié un refus de garantie le 28 mars 2014 aux motifs que les défauts d'étanchéité des balcons et infiltrations ne compromettent ni la solidité ni la destination de l'ouvrage et que les défauts de fixation des séparatifs de balcons sur balustrades résultent d'un usage anormal de l'ouvrage caractérisé par un défaut d'entretien.

Le syndicat des copropriétaires du [REDACTED] 92120 Montrouge représenté par son syndic [REDACTED] justifie d'un motif légitime d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution du litige.

Sa demande d'expertise apparaît dès lors bien fondée au regard des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile.

La partie défenderesse à une demande d'expertise ordonnée sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile ne peut être considérée comme la partie perdante au sens de l'article 700 du même code. La demande d'indemnité fondée par le syndicat des copropriétaires [REDACTED] 92120 Montrouge représenté par son syndic [REDACTED] sur le fondement de ce texte ne peut donc être accueillie.

PAR CES MOTIFS

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

Par provision, tous moyens des parties réservés,

Désignons en qualité d'expert :



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::

- Prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques, tels que plans, devis, marchés et autres ;
- Se rendre sur les lieux sis [redacted] à 92120 Montrouge, après y avoir convoqué les parties ;
- Examiner les désordres, malfaçons, non façons, non conformités contractuelles allégués dans l'assignation ; les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition; en rechercher la ou les causes;
- Dire si l'ouvrage a fait l'objet d'une réception expresse; le cas échéant, en préciser la date, indiquer les réserves y figurant en relation avec les désordres allégués, préciser, parmi les désordres malfaçons, non façons, non conformités contractuelles allégués, lesquels étaient apparents à cette date;
- En l'absence de réception expresse, fournir tous éléments techniques et de fait de nature à déterminer la date à laquelle l'ouvrage était en état d'être conforme à son usage,
- Préciser quels désordres étaient apparents à cette date;
- Préciser la date d'apparition des désordres dans toutes leurs composantes, leur ampleur et leurs conséquences (date des premières manifestations, aggravation éventuelle depuis la réception des travaux);
- Préciser de façon motivée si les désordres compromettent, actuellement ou indiscutablement avant l'expiration d'un délai de dix ans après la réception de l'ouvrage, la solidité de celui-ci ou si, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, ils le rendent impropre à sa destination;
- Dans le cas où ces désordres, malfaçons, non façons, non conformités contractuelles constitueraient des dommages affectant l'ouvrage dans un de ses éléments d'équipement sans rendre l'immeuble impropre à sa destination, de dire si cet élément fait ou non indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, fondation, ossature, clos ou couvert;
- Dans l'affirmative, préciser si ces désordres affectent la solidité du bien ou son bon fonctionnement;

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom right of the page.

- Donner tous éléments motivés sur les causes et origines des désordres et malfaçons dont s'agit en précisant s'ils sont imputables :
 - à la conception,
 - à un défaut de direction ou de surveillance,
 - à l'exécution,
 - aux conditions d'utilisation ou d'entretien,
 - à une cause extérieure
 et, dans le cas de causes multiples, évaluer les proportions relevant de chacune d'elles, en précisant les intervenants concernés;
- Après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux désordres, et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir des devis fournis par les parties, éventuellement assistées d'un maître d'oeuvre, le coût de ces travaux;
- 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 ;
- 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 ;

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 Neruda 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 ;

Déboutons le syndicat des copropriétaires du [redacted] à 92120 Montrouge représenté par son syndic [redacted] de sa demande d'indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,

Laissons à chaque partie la charge des dépens qu'elle a exposés.

FAIT A NANTERRE, le 24 Juin 2014.

LE GREFFIER,



Gwenaëlle DESJARDINS, greffier

LE PRÉSIDENT.



Elizabeth POLLE SENANEUCH, 1ère Vice-Présidente

24.06.14
NANTERRE le 24.06.14
Greffier en Chef

