

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ RENDUE LE 31 Juillet 2014

N°R.G. : 14/02070

N° : 14.1945

DEMANDEURS

Synd. de copropriétaires du [redacted] 92330
SCEAUX pris en la personne
de son syndic [redacted]

Synd. de copropriétaires du [redacted] 92330
SCEAUX représenté par son syndic [redacted]

[redacted]
92330 SCEAUX

[redacted]
92330 SCEAUX

[redacted]
92330 SCEAUX

[redacted]
92330 SCEAUX

[redacted]
92330 SCEAUX

Tous représentés par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau
de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 720

DEFENDEURS

[redacted]
92330 SCEAUX
représentée par Me [redacted], avocat au barreau de Paris,
vestiaire [redacted]

[REDACTED]
représentée par [REDACTED], avocat au barreau des HAUTS
DE SEINE, vestiaire [REDACTED]

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

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Monique CHAULET, Vice-Présidente, tenant l'audience
des référés par délégation du Président du Tribunal,
Greffier : Gwenaëlle DESJARDINS,

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance
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 29 juillet 2014, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Par acte du 23 juillet 2014, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [REDACTED]
à Sceaux (92 330), [REDACTED] et [REDACTED] ont assigné
en référé d'heure à heure [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED]
pour obtenir l'autorisation au profit du syndicat des copropriétaires, sur le fondement des articles
808 et 809 du code de procédure civile, de pénétrer dans l'appartement de [REDACTED]
[REDACTED] et faire réaliser des travaux aux frais avancés de qui il appartiendra, travaux
consistant en l'installation d'une dérivation provisoire de l'alimentation en eau tels que
préconisés par la société [REDACTED]. Ils sollicitent en outre, sur le
fondement de l'article 145 du code de procédure civile, la désignation d'un expert, le paiement
de l'avance des frais d'expertise par [REDACTED] dans un délai de 15 jours sous
astreinte de 100 euros par jour de retard et le paiement de la somme de 1 800 euros au syndicat
des copropriétaires, de 480 euros à [REDACTED] et de 120 euros à [REDACTED] en
application de l'article 700 du code de procédure civile. Ils demandent en outre de dire qu'à
défaut de règlement spontané des condamnations et en cas d'exécution par voie extrajudiciaire,
les sommes retenues par l'huissier instrumentaire devront être supportées par la partie
succombante en sus de l'indemnité due au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Ils
exposent que le 10 octobre 2011, l'appartement de [REDACTED] a subi un dégât des eaux,
que des investigations ont permis de déterminer que les désordres provenaient de l'appartement
de [REDACTED], que les désordres se sont propagés à la cave de
[REDACTED] et dans les parties communes du sous-sol ainsi que dans l'ascenseur et que
cette situation fait courir un risque imminent à aux occupants de l'immeuble.

Par conclusions déposées à l'audience, [REDACTED] s'oppose à la demande visant
à pénétrer dans son appartement et à y faire procéder à des travaux. Elle s'oppose également à
sa condamnation aux frais d'expertise et à une astreinte. Elle demande d'étendre la mission de
l'expert à l'origine des désordres affectant son logement et ses parties privatives ainsi qu'à
l'évaluation de son préjudice matériel et immatériel.

Par conclusions déposées à l'audience, [REDACTED] a formé protestation et réserves sur la demande d'expertise.

[REDACTED], représentée à l'audience, a formé protestation et réserves sur la demande d'expertise.

SUR CE

sur la demande d'autorisation du syndicat des copropriétaires à faire procéder à des travaux

Les requérants versent aux débats un compte-rendu de recherche de fuites établi le 7 février 2014 par la société JDC INTERVENTION qui a constaté, l'écoulement d'eau depuis le plafond de la cuisine de l'appartement de [REDACTED] et la présence d'eau dans le fond de la gaine technique des WC ainsi qu'un écoulement d'eau du plafond du local syndical et de la cave de [REDACTED]. Cette entreprise fait état d'investigations menées chez madame [REDACTED] à savoir mise en eau colorée des conduites d'eau de la cuisine et mise sous contrôle manométrique des conduites d'alimentation d'eau qui ont permis d'établir la présence d'une fuite sur le réseau d'alimentation d'eau chaude et, suite à l'injection d'un gaz traceur, de localiser la fuite dans la partie encastrée sous le carrelage de la cuisine.

Les requérants produisent le devis établi le 19 février 2014 par la société de plomberie LA SCEENE DU BATIMENT relatif à la réalisation d'une alimentation provisoire du placard de l'entrée à la cuisine de l'appartement de madame [REDACTED] avec branchement sur les alimentations de la salle de bain et raccordement de la cuisine sous le meuble évier.

Ils produisent en outre un constat établi par maître CHEENNE, huissier, le 22 mai 2014, qui établit la persistance des désordres ainsi qu'un constat établi le 20 juin 2014 par l'entreprise GFC Habitat par laquelle le gérant de cette société de plomberie et électricité atteste avoir constaté qu'un important dégât des eaux affecte le sous-sol de l'immeuble, que le mur sur lequel est fixé le compteur et le panneau électrique général de l'immeuble est très humide et fait craindre de possibles court-circuit, ce qui fait courir un risque électrique important pour les habitants de l'immeuble, et préconise en conséquence une intervention urgente pour faire cesser la fuite à l'origine des travaux. Ils produisent également un courriel adressé le 21 juillet 2014 par la société MFA chargée de l'entretien de l'ascenseur, à [REDACTED], syndic bénévole de l'immeuble, qui mentionne que le technicien a constaté que l'ascenseur et le local technique étaient inondés et a mis l'ascenseur à l'arrêt en raison du caractère très dangereux de cette situation.

Par ailleurs, madame [REDACTED], qui ne s'est pas présentée à l'expertise contradictoire du 20 février 2014 et n'a pas répondu aux différentes relances qui lui ont été adressées par [REDACTED] notamment les 13 mars et 7 avril 2014, soutient avoir fait procéder à une recherche de fuite le 25 juillet 2014 mais ne verse pas aux débats le résultat de ces investigations.

Ces éléments précis, graves et concordants sont suffisants pour laisser présumer que, comme le soutiennent les demandeurs, la fuite provient de l'alimentation en eau de l'appartement de madame [REDACTED] et fait peser un risque important sur la sécurité des habitants de l'immeuble considéré.

Il s'ensuit qu'il y a lieu, sur le fondement du premier alinéa de l'article 809 du code de procédure civile, d'autoriser le syndicat des copropriétaires à faire procéder à des travaux dans l'appartement de madame [REDACTED] aux fins de faire cesser le dommage imminent et ce dans les termes de la demande.

Sur la demande d'expertise

Il résulte de ce qui précède que les requérants justifient aussi, au visa de l'article 145 du code de procédure civile, d'un motif légitime d'établir, avant tout procès, la preuve des faits qu'ils invoquent et dont pourrait dépendre la solution du litige, la demande d'expertise apparaît donc bien fondée. L'avance des frais d'expertise sera mise à la charge du syndicat des copropriétaires.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais de procédure non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

Par provision, tous moyens des parties étant réservés:

Autorisons le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [REDACTED] à Sceaux (92330) à faire réaliser dans l'appartement de madame [REDACTED], à ses frais avancés, les travaux conservatoires préconisés par la société LA SCEENE DU BATIMENT dans son devis en date du 19 février 2014 et consistant en la mise en place d'une dérivation provisoire de l'alimentation en eau.

Autorisons le syndicat des copropriétaires, pour la réalisation des travaux susmentionnés, à pénétrer dans l'appartement de madame [REDACTED] avec l'assistance d'un huissier et et, si besoin est, avec le concours de la force publique et d'un serrurier .

Ordonnons une expertise et 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::

- Se rendre sur les lieux sis [REDACTED] à Sceaux (92 330), , après y avoir convoqué les parties ;
- Examiner les désordres allégués dans l'assignation ainsi que les désordres éventuels dans l'appartement de madame [REDACTED] ; les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition; en rechercher la ou les causes;
- Fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues ;
- 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 complémentaires 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 ;
- Faire toutes observations utiles au règlement du litige

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 le syndicat des copropriétaires requérant 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 ;

Laissons les dépens à la charge de madame [REDACTED]

FAIT A NANTERRE, le 31 Juillet 2014.

LE GREFFIER,

Gwenaëlle DESJARDINS, greffier

LE PRÉSIDENT

Monique CHAULET, Vice-Présidente