

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOURG EN BRESSE

ORDONNANCE DE REFERE

DU 18 AVRIL 2017

Numéro R.G. : 17/00114

MINUTE N° : 17/155

Dans l'affaire entre :

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED] à ISSY LES MOULINEAUX (92130)
demeurant [REDACTED] 92190 MEUDON

DEMANDEUR représenté par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE substitué par Me Michel VICARI, avocat au barreau de l'AIN

Madame [REDACTED]
née le [REDACTED] à MEUDON (92190)
demeurant [REDACTED] 92160 ANTONY

DEMANDERESSE représentée par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE substitué par Me Michel VICARI, avocat au barreau de l'AIN

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED] à MEUDON (92190)
demeurant [REDACTED] 75014 PARIS

DEMANDEUR représenté par Me Jean-Pierre SALMON, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE substitué par Me Michel VICARI, avocat au barreau de l'AIN

et

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [REDACTED]

représenté par son syndic [REDACTED] dont le siège social est sis [REDACTED]

DEFENDEUR représenté par Me [REDACTED], avocat au barreau de JURA substitué par Me [REDACTED], avocat au barreau de l'AIN

[REDACTED]
dont le siège social est sis [REDACTED]

DEFENDERESSE représentée par Me [REDACTED], avocat au barreau de l'AIN

[REDACTED]

DEFENDERESSE non comparante, ni représentée

[REDACTED]

DEFENDERESSE non comparante, ni représentée

* * * *

Magistrat : [REDACTED], 1er Vice Président
Greffier : [REDACTED], faisant fonction de Greffier
Débats : en audience publique le 04 Avril 2017
En présence de [REDACTED], auditrice de Justice et de
[REDACTED], greffière stagiaire
Prononcé : Ordonnance rendue publiquement par mise à disposition au greffe le 18 Avril 2017

EXPOSÉ DES FAITS, DE LA PROCÉDURE ET DES PRÉTENTIONS DES PARTIES

[REDACTED] sont propriétaires indivis d'un appartement n° 48 situé au dernier étage de la résidence [REDACTED], sur la commune de [REDACTED].

En 2000, un orage a endommagé la toiture de l'immeuble. En 2004, la couverture de l'immeuble a été refaite. En janvier 2012, l'entreprise [REDACTED] est intervenue pour renforcer l'isolation des combles du bâtiment.

En mars 2012, affirmant que les travaux réalisés n'avaient pas permis de mettre un terme à un certain nombre de désordres qu'ils affirmaient subir encore dans leur appartement, [REDACTED] ont mis en demeure le syndic d'identifier et de remédier aux dits désordres.

Les démarches amiables entreprises n'ayant pas abouti, [REDACTED] ont par actes d'huissier de justice séparés datés des 28 février, 2 et 6 mars 2017 fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [REDACTED], la société [REDACTED], la société [REDACTED] et la société [REDACTED] à comparaître devant le président du tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse aux fins de désignation d'un expert.

Au soutien de leurs prétentions, [REDACTED] produisent un constat d'huissier en date de 2016 mentionnant divers désordres (murs froids, moisissures, projeté blanc, noircissement d'un mur).

Ils expliquent que la solution du litige dépendra des résultats de la mesure d'instruction demandée en ce qu'elle permettra de déterminer si l'origine des désordres se situe dans les parties communes et si la responsabilité du syndicat de copropriétaires peut être recherchée.

En outre, [REDACTED] font valoir que les désordres allégués sont certes apparus après l'orage de 2000, mais que leur origine reste incertaine et que les travaux diligentés au fil des ans n'ont jamais permis d'y mettre fin, de sorte qu'ils s'aggravent et qu'on ne saurait leur opposer la prescription décennale invoquée par le syndicat de copropriétaires.

Dans ses conclusions déposées le 4 avril 2017, la syndicat de copropriétaires s'oppose à la demande d'expertise et sollicite la condamnation de [REDACTED] aux dépens ainsi qu'à lui verser la somme de 1 000 euros au titre des frais irrépétibles.

En effet, le syndicat de copropriétaires affirme que les désordres allégués par [REDACTED] sont apparus en 2004 et qu'en conséquence l'action contre le syndicat de copropriétaires, qui se prescrit par dix ans, ne leur est plus ouverte.

En outre, il expose que sa responsabilité ne saurait être recherchée en ce que les troubles allégués sont ponctuels et ne sauraient être regardés comme rendant l'appartement impropre à sa destination.

Enfin, le syndicat de copropriétaires ajoute qu'il a mené ses propres investigations avec un ingénieur et un diagnostiqueur, qui n'ont relevé aucun désordre. Leurs préconisations ont été soumises à l'assemblée générale des copropriétaires qui en a rejeté une partie mais a autorisé la réalisation de travaux pour améliorer l'isolation thermique de l'immeuble par l'extérieur, sans que [REDACTED] ne jugent utile de contester ces délibérations devant la juridiction compétente.

En conséquence de quoi la mesure d'instruction paraît inutile au syndicat des copropriétaires qui s'y oppose.

À l'audience du 4 avril 2017, représentés par leur conseil, [REDACTED] ont indiqué maintenir intégralement leurs demandes.

Également représentée par son avocat, la société [REDACTED] a déclaré émettre les protestations et réserves d'usage.

Le conseil du syndicat des copropriétaires [REDACTED] s'en est rapporté à ses écritures.

La société [REDACTED] et la société [REDACTED] n'ont pas comparu.

DISCUSSION ET MOTIFS DE LA DÉCISION

En droit, 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.

Le demandeur ne saurait justifier d'un motif légitime à solliciter une mesure d'instruction lorsque l'action au fond qu'il pourrait intenter est manifestement irrecevable, notamment si cette action est atteinte par la prescription.

En l'espèce, [REDACTED] allèguent des désordres récurrents depuis le début des années 2000, auxquels les travaux réalisés en 2004 et 2012 n'ont pas permis de mettre fin de façon durable. Le constat d'huissier de justice dressé le 22 novembre 2016 que les demandeurs versent aux débats, mentionnant notamment des défauts d'isolation des murs, la présence d'un projeté blanc sur le caisson de la VMC, la présence de moisissures sur la frisette du plafond de la mezzanine et le noircissement du mur en dessous de ladite mezzanine, rend vraisemblable l'existence des désordres persistants.

Si le diagnostic thermique réalisé par un bureau d'études fluides ne relève pas de défaut d'isolation majeur, il relate cependant des problèmes de condensation liés précisément au passage des VMC dans les menuiseries, ce qui concorde avec les désordres évoqués plus haut par les huissiers et les demandeurs.

Ces désordres constituent un motif légitime pour [REDACTED] de solliciter une mesure d'instruction avant tout procès, l'expertise judiciaire devant permettre de déterminer la réalité, l'étendue, et l'origine des désordres constatés, mais également la date à laquelle ils sont apparus, et de préciser si leur origine est à trouver dans un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes.

L'issue du litige dépend donc de la mesure d'expertise et il n'est pas possible de préjuger, en l'état, de ce que l'action au fond serait manifestement irrecevable.

En conséquence, une mesure d'expertise judiciaire sera ordonnée aux frais avancés de [REDACTED]. Ces derniers auront également à supporter la charge des dépens du présent référé.

Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS.

Le juge des référés, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

Ordonne, aux frais avancés de [REDACTED] une expertise judiciaire ;

Désigne pour y procéder

[REDACTED]

expert inscrit sur la liste des experts de la cour d'appel de Lyon, avec pour mission, les parties entendues en leurs explications ainsi que tout sachant, après s'être fait remettre et avoir pris connaissance de toutes pièces utiles et notamment des documents contractuels, de :

- examiner et décrire les désordres affectant l'appartement de [REDACTED] à [REDACTED] tels qu'ils sont énumérés dans le constat d'huissier de justice dressé le 22 novembre 2016 et repris dans l'assignation ;
- donner son avis sur la réalité de ces désordres, sur leur origine, sur leur cause (en précisant notamment s'ils résultent d'un défaut de conception, d'un défaut d'exécution, d'un défaut d'entretien, du comportement des parties, d'un vice de construction de l'immeuble) et sur leur importance ;
- donner son avis sur la date de survenance des désordres ;

▸ donner tous éléments utiles permettant à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues et d'apprécier en particulier si les malfaçons, non façons, défauts d'exécution ou vice de construction constatés portent atteinte à la destination de l'ouvrage ou en compromettent la solidité ;

▸ dire si, à son avis, les travaux réalisés en 2012 par la société Entreprise Mermillon Fils ont été conduits et exécutés conformément aux documents contractuels, aux normes applicables et aux règles de l'art ;

▸ décrire les travaux nécessaires à la reprise des éventuels dysfonctionnements ou désordres en chiffrant leur coût par référence à des devis ou documents équivalents ;

▸ fournir les éléments techniques utiles à la fixation des éventuels préjudices subis par les demandeurs ;

Dit que l'expert devra communiquer un pré rapport aux parties en leur impartissant un délai raisonnable pour la production de leurs dires écrits auxquels il devra répondre dans son rapport définitif ;

Dit que [redacted] consigneront entre les mains du régisseur d'avances et de recettes de ce tribunal au plus tard le 31 mai 2017 la somme de **3 000 euros** à valoir sur la rémunération de l'expert ;

Rappelle qu'en application des dispositions de l'article 271 du code de procédure civile, à défaut de consignation dans le délai sus indiqué, la désignation de l'expert est caduque, à moins qu'il ne soit décidé, à la demande de l'une des parties se prévalant d'un motif légitime, une prorogation du délai de consignation ou un relevé de caducité par le juge chargé du contrôle des expertises ;

Dit que lors de la première réunion d'expertise ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, l'expert évaluera de façon aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et débours ;

Dit qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître au juge chargé du suivi des expertises et aux parties la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et débours et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une provision complémentaire ;

Dit que l'expert adressera aux parties, avec un exemplaire de son rapport définitif, une copie de sa demande d'honoraires par tout moyen permettant d'en établir la réception pour qu'elles puissent présenter, s'il y a lieu, leurs observations au juge taxateur dans le délai de quinze jours à compter de la réception dont l'expert devra produire le justificatif au juge taxateur ;

Dit que l'expert saisi par le greffe après avoir fait connaître son acceptation de la mission confiée devra commencer ses opérations dès qu'il aura été avisé par le greffe du dépôt de la consignation et déposer son rapport dans le délai de six mois après sa saisine ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne [redacted] aux dépens du présent référé.

LA GREFFIERE

Pour copie certifiée conforme à l'original

Le Greffier



LE PRESIDENT