

**Maître Stéphanie MERCK**

Avocat au Barreau de Lille  
24, boulevard de la Liberté  
59000 Lille  
Tél. : 03.28.53.52.48  
e-mail : [contact@merck-avocat.fr](mailto:contact@merck-avocat.fr)

Réf : SDC RSD ALBA / SNC OUVRIE  
7972

**ASSIGNATION EN RÉFÉRÉ  
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

**À LA REQUÊTE DE :**

**Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALBA**, 4 rue Simone de Beauvoir - 59810 LESQUIN représenté par son syndic en exercice **CITYA DESCAMPIAUX**, société par actions simplifiée au capital de 132.600,00 €, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 472 502 731, dont le siège social est 58 rue de Turenne – 59000 LILLE, elle-même prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Stéphanie MERCK, avocat au Barreau de LILLE, demeurant 24, Boulevard de la Liberté - 59000 LILLE, Tel : 03.28.53.52.48, e-mail : [contact@merck-avocat.fr](mailto:contact@merck-avocat.fr), laquelle se constitue sur la présente et ses suites.

**J'AI**

**DONNÉ ASSIGNATION À :**

La **société OUVRIE** société en nom collectif au capital de 1.000,00 € immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le n° 821 710 480, dont le siège social est 251 avenue du Bois - 59130 LAMBERSART, représentée par son gérant la **société LOGER HABITAT**, société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 334 456 118, dont le siège social est 2 allée du Progrès AREA ENGLOS - 59320 ENGLOS, représenté par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

D'avoir à comparaître le

A l'audience et par devant Madame le Président du Tribunal Judiciaire de LILLE, tenant l'audience des référés au Palais de Justice, 13, Avenue du Peuple Belge à LILLE.

## **TRÈS IMPORTANT**

Dans un délai de **QUINZE JOURS**, à compter de la date du présent acte, vous êtes tenu de constituer Avocat pour être représenté devant ce Tribunal.

A défaut, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

### **Article 5 :**

*« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.*

*Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel. Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie ».*

### **Article 5.1 :**

*« Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5, les Avocats inscrits au Barreau de l'un des Tribunal Judiciaires de Paris, Bobigny, Créteil et Nanterre peuvent postuler auprès de chacune de ces juridictions. Ils peuvent postuler auprès de la Cour d'Appel de PARIS et quand ils ont postulé devant l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny et Créteil, et auprès de la Cour d'Appel de VERSAILLES quand ils ont postulé devant le Tribunal Judiciaire de NANTERRE.*

*La dérogation prévue au dernier alinéa du même article 5 leur est applicable ».*

Il vous est par ailleurs rappelé les articles suivants du Code de Procédure Civile.

### **Article 641 :**

*« Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.*

*Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.*

*Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours ».*

### **Article 642 :**

*« Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.*

*Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant ».*

### **Article 642-1 :**

*« Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées ».*

**Article 643 :**

*« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :*

- 1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;*
- 2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »*

Les augmentations de délais prévues à l'article 643 du code de procédure civile ne s'appliquent pas aux recours présentés devant l'Autorité de la concurrence (article R. 464.31 du Code de commerce).

**Article 644 :**

*« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint Barthélemy, à Saint Martin, à Saint Pierre et Miquelon et dans les îles de Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel et d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger ».*

Il est enfin indiqué en application de l'article 752 du Code de Procédure Civile que la demanderesse n'est pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L 212-5-1 du Code de l'organisation judiciaire.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé.

## **OBJET DE LA DEMANDE**

La SNC OUVRIE a procédé à une opération de promotion immobilière relative à la construction de 26 logements situés 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN.

Le procès-verbal de livraison des parties communes et de remise des clés a été régularisé le 21 novembre 2022 entre la SNC OUVRIE et le cabinet CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic de la résidence ALBA.

Aux termes de ce procès-verbal de livraison, différentes réserves ont été formulées aux termes d'un procès-verbal de commissaire de justice dressé par Maître Antoine DELANNOY relatives notamment aux terrasses, à la cage d'escalier et balcons.

Au niveau du sous-sol, des réserves ont été émises au niveau de la cage d'escalier, du sas ascenseur, du sas vers le parking, au niveau du parking, du local d'entretien.

S'agissant des extérieurs, une réserve générale a été émise quant aux parties à végétaliser, aux éclairages et au trottoirs.

Par courrier recommandé du 28 novembre 2022, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic de la résidence ALBA adressait un courrier recommandé à la société LOGER HABITAT en qualité de gérant de la SNC OUVRIE pour signaler d'autres réserves au niveau des pompes de relevage.

Ainsi, aux termes de ce courrier, la SAS CITYA DESCAMPIAUX indiquant :

*« Agissant en qualité de syndic provisoire de l'immeuble sis 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN, nous faisons suite aux observations faites par une entreprise sollicitée dans le cadre de leur proposition de contrat d'entretien :*

- On vérifie qu'il n'y a pas de claquet anti-retour sur chaque refoulement des pompes (fonctionne en circuit fermé), de plus les canalisations ne sont pas en PVC pression (hors normes prévu pour de l'évacuation standard).*
- Les deux pompes ne sont identiques est il n'y a pas de coffret de commande pour leur alternance (juste une boîte de dérivation).*
- Le coude en passage de dalle n'est pas conforme car son diamètre est bien trop grand par rapport à celui du conduit de refoulement et il n'est pas en PVC pression (hors normes).*

*Par la présente, nous vous remercions de bien vouloir ajouter ces éléments de réserve à celles du constat établi par Maître DELANNOY (qui vous a été transmis par mail ce jour) et de bien vouloir procéder à la mise en conformité des installations dans les meilleurs délais. »*

Par courrier recommandé du 14 décembre 2022, la SAS CITYA DESCAMPIAUX transmettait une nouvelle liste de réserves suite au rapport établi le 29 novembre 2022 par le cabinet d'expertise HERBETTE demandant à la SASU LOGER HABITAT en qualité de gérant de la SNC OUVRIE de bien vouloir ajouter ces réserves au procès-verbal de réception établi le 21 novembre 2022.

De même, aux termes de ce courrier recommandé, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic de la résidence ALBA demandait au titre de la levée des réserves de programmer une intervention au titre du nettoyage de la terrasse technique dans les meilleurs délais.

Par courrier recommandé du 2 janvier 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic de la résidence ALBA signalait à la SASU LOGER HABITAT à nouveau la présence d'eau dans l'allée des garages et la boxes des résidents rappelant sur ce point le signalement qu'elle avait effectué les 7, 11 et 21 décembre 2022.

De même, par courrier recommandé du 2 janvier 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX signalait à la SASU LOGER HABITAT le problème des remontées d'eaux usées dans les parties communes, écrivant en ces termes :

*« Agissant en qualité de syndic de l'immeuble 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN, nous faisons suite aux remontées d'eaux usées survenues dans les parties communes de la résidence les 24 et 30 décembre 2022.*

*Mandatée par nos soins, la société SAPIAN est intervenue à 3 reprises entre le 24 et le 26 décembre et de nouveau le vendredi 30 décembre.*

*Selon ses conclusions, il apparaît que les entreprises ayant pris part au chantier ont déposé dans les canalisations des gravats qui obstruent les canalisations et nuisent à leur bon usage.*

*SAPIAN préconise par ailleurs un curage complet des canalisations ; vous trouverez en PJ le devis pour cette prestation.*

*Au regard de ces éléments, et dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, nous vous remercions de bien vouloir commander les travaux de curage et mettre en conformité les installations d'assainissement »*

Par courrier recommandé du 3 janvier 2023, cette fois la SAS CITYA DESCAMPIAUX signalait un dysfonctionnement au niveau de l'antenne TNT empêchant de capter correctement des chaînes d'émissions.

Suivant courrier recommandé le 21 février 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX adressait un nouveau courrier recommandé à la SASU LOGER HABITAT en ces termes :

*« Agissant en qualité de syndic de l'immeuble 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN, nous faisons suite à nos ajouts de réserves par courrier recommandé sur les éléments suivants :*

- Pompes de relevage en date du 29/11/2022*
- Habillages nez de balcons (reprise sur le PV de Maître DELANNOY)*
- Joint de la porte de parking*
- Absence de décompteurs au niveau des box parkings*
- Manque habillage nez balcons (façade sud)*
- Détritus + eau stagnante + absence de crapaudine*
- Habillage métallique nez balcons*
- Finition seuil*
- Trou mur*
- Barre anti-panique*
- Fermeture au-dessus des portes*
- Joint porte garage craqué*
- Absence de décompteur*

*Nous vous alertons également*

*Réglages détecteurs PC qui sont mal positionnés*

*DOE »*

Sollicitant de la part de la SNC LOGER HABITAT la mise en conformité des installations dans les meilleurs délais.

Suivant courrier recommandé du 31 mai 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic de la résidence 4 rue Simone de Beauvoir rappelait son courrier recommandé du 29

novembre 2022 concernant les réserves émises sur le système des pompes de relevage, adressait le rapport d'intervention de la société SEMNORD VENTILATION établi le 23 mai 2023 reprenant les non-conformités des installations signalées.

Ainsi, aux termes de ce courrier recommandé du 31 mai 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic de la résidence ALBA mettait en demeure la SASU LOGER HABITAT en qualité de gérant de la SNC OUVRIE de procéder à la mise en conformité des installations dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

En date du 15 juin 2023, cette fois la SAS CITYA DESCAMPIAUX signalait par courrier recommandé qu'un fer à béton était visible au niveau de la 7<sup>ème</sup> marche de l'escalier entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, précisant qu'à défaut d'intervention pour remédier à ce désordre sous quinzaine, une déclaration de sinistre auprès de la dommages ouvrages serait effectuée.

Par un autre courrier recommandé du 15 juin 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX signalait que l'accès vigik par le sous-sol à l'ascenseur n'était toujours possible, le défaut d'installation la platine permettant cet accès, comme l'avait relevé le procès-verbal de constat de réserves dressé le 21 novembre 2022.

Aux termes de ce courrier, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic mettait en demeure la SASU LOGER HABITAT en qualité de gérant de la SNC OUVRIE de procéder à l'installation de cette platine.

Par courrier recommandé du 6 octobre 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX rappelait à LOGER HABITAT que suite au signalement qu'elle avait adressé le 29 juin 2023 notamment des remontées d'odeurs provenant des évacuations de salle de bains du logement 1, aucune mesure n'avait été entreprise et que d'autres résidents avaient subi des phénomènes similaires a cours du mois d'août, demandant ainsi de bien vouloir procéder à des mesures d'investigations.

Il s'avère cependant que malgré ces courriers recommandés, la SNC OUVRIE représentée par LOGER HABITAT n'a procédé à aucun travaux.

Ainsi, dans le cadre d'une ultime mise en demeure adressée le 6 novembre 2023, la SAS CITYA DESCAMPIAUX en qualité de syndic rappelait à la SASU LOGER HABITAT l'ensemble des réserves émises au niveau de l'immeuble et au niveau des sous-sols qui n'ont jamais été levées et les désordres persistants mettant ainsi en demeure la SNC OUVRIE représentée par son gérant LOGER HABITAT de procéder à la levée des réserves et à la mise en conformité des installations précisant qu'à défaut d'intervention sous huitaine, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA serait contraint de procéder par voie judiciaire.

Cette ultime mise en demeure étant restée vaine, c'est la raison pour laquelle le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA représenté par son syndic la SAS CITYA DESCAMPIAUX, est fondé au visa de l'article 145 du Code de procédure civile de voir désigner un expert judiciaire aux fins :

- d'examiner la liste des réserves émises dans le PV de réception du 21 novembre 2022, telles que visées dans le procès-verbal de constat de commissaire de justice dressé par Maître DELANNOY le 21 novembre 2022 ainsi que dans les courriers recommandés

adressés respectivement les 28 novembre 2022, 14 décembre 2022, 2 janvier 2023, pour voir si à ce jour elles ont été élevées,

- de façon générale examiner les désordres et non conformités alléguées par le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA, telles que reprises dans le procès-verbal de constat d'huissier dressé le 21 novembre 2022, les courriers recommandés adressés les 28 novembre 2022, 14 décembre 2022, 2 janvier 2023, 3 janvier 2023, 21 février 2023, 31 mai 2023, 14 juin 2023 et le courrier recommandé des 6 octobre et 6 novembre 2023, de les décrire, d'en rechercher l'origine, la ou les causes,
- d'indiquer si les désordres constatés compromettent la solidité de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination,
- indiquer les conséquences des désordres sur l'habitabilité, l'esthétique du bâtiment et plus généralement l'usage qui peut en être attendu sur la conformité et sa destination,
- de rechercher si des désordres proviennent soit d'une non-conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art, soit d'une exécution défectueuse,
- fournir tous les éléments techniques et de fait afin de déterminer les responsabilités encourues avec la nature et le montant des travaux nécessaires pour assurer la conformité de l'ouvrage à sa destination normale,
- évaluer s'il y a lieu tous les préjudices subis

## **PAR CES MOTIFS**

Il est demandé à Madame le Président statuant en matière de référé de,

Vu l'article 145 du Code de procédure civile

Vu le procès-verbal de livraison établi le 21 novembre 2022,

Vu le procès-verbal de constat de commissaire de justice dressé le 21 novembre 2022 annexé au PV de livraison,

Vu les courriers recommandés des 28 novembre 2022, 14 décembre 2022 avec le rapport d'expertise HERBETTE, 2 janvier 2023, 3 janvier 2023, 21 février 2023, 31 mai 2023 avec le rapport d'intervention SEMNORD du 23 mai 2023, les courriers recommandés des 15 juin 2023 et les courriers recommandés des 6 octobre et 6 novembre 2023,

Ordonner une mesure d'expertise et désigner en conséquence tel expert qu'il plaira à votre juridiction avec mission les droits et moyens des parties étant réservés de :

- se rendre sur place Résidence ALBA, 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN et visiter les lieux,
- convoquer tous sachants,
- se faire communiquer tous les documents et pièces utiles établissant les rapports de droit entre les parties en cause et dont elles entendent faire état, et plus largement qu'il estimera utile à l'accomplissement de sa mission,
- examiner le procès-verbal de livraison du 21 novembre 2022 auquel est annexé le procès-verbal de constat de commissaire de justice du 21 novembre 2022, ls courrier

recommandé du 28 novembre 2022, le courrier recommandé du 14 décembre 2022 accompagné du rapport d'expertise HERBETTE, les courriers recommandés des 2 et 3 janvier 2023, du 21 février 2023, 31 mai 2023 avec le rapport d'intervention de SEMNORD du 23 mai 2023, les courriers recommandés des 3 juin 2023, 6 octobre 2023 et 6 novembre 2023, et les réserves émises et dire si ces réserves ont été levées,

- plus généralement constater et décrire les désordres, malfaçons, non façons et non conformités alléguées par le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA constatés dans les pièces précitées,
- en rechercher l'origine, la ou les causes,
- dire en particulier si les travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art et aux documents contractuels,
- donner son avis sur la nature, le coût et la durée probable des travaux nécessaires pour la réfection desdits désordres, malfaçons et non conformités,
- fournir de manière générale tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités éventuellement encourues et évaluer les éventuels préjudices subis par le requérant,
- autoriser le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA représenté par son syndic en cas d'urgence reconnue par l'expert et après toutes les constatations de ce dernier, à faire exécuter à ses frais avancés pour le compte de qui il appartiendra les travaux de remise en état estimés indispensables par l'expert.

Dépens comme de droit.

**DONT ACTE**  
**SOUS TOUTES RÉSERVES**



## **Bordereau des pièces produites**

1. contrat de syndic
2. Kbis SNC OUVRIE
3. Kbis LOGER HABITAT
4. PV de livraison du 21/11/2022
5. PV de constat d'huissier du 21/11/2022
6. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 28/11/2022
7. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 14/12/20
8. Compte-rendu de visite HERBETTE du 29/11/2022
9. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 02/01/2023
10. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 02/01/2023
11. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 03/01/2023
12. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 21/02/2023
13. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 31/05/2023
14. Rapport d'intervention SEMNORD du 23/05/2023
15. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 15/06/2023
16. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 15/06/2023
17. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 06/10/2023
18. LRAR de CITYA à LOGER HABITAT du 06/11/2023