

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE
-O-O-O-O-O-O-O-O-

Référés expertises
N° RG 23/01593 - N° Portalis DBZS-W-B7H-XXHR
MF/SH

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 09 JANVIER 2024

DEMANDERESSE :

SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES DE LA Résidence ALBA représenté par
son syndic CITYA DESCAMPIAUX
4 rue Simone de Beauvoir
59810 LESQUIN
représentée par Me Stéphanie MERCK, avocat au barreau de LILLE

DÉFENDERESSE :

S.N.C. OUVRIE représenté par son gérant la SASU LOGER HABITAT
251 avenue du Bois
59130 LAMBERSART
non comparante

JUGE DES RÉFÉRÉS : Sarah HOURTOULE, 1ere VP adjointe, suppléant le
Président en vertu des articles R. 212-4 et R. 212-5 du Code de l'Organisation
Judiciaire

GREFFIER : Martine FLAMENT

DÉBATS à l'audience publique du 19 Décembre 2023

ORDONNANCE mise en délibéré au 09 Janvier 2024

LA JUGE DES RÉFÉRÉS

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil et avoir mis l'affaire en délibéré, a statué en ces termes :

EXPOSE DU LITIGE :

La SNC OUVRIE a procédé à une opération de promotion immobilière relative à la construction de vingt-six logements dépendant d'un immeuble sis 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN (59810), dénommé résidence ALBA et soumis au régime de la copropriété.

La livraison des parties communes est intervenue le 21 novembre 2022, avec réserves.

La SAS CITYA DESCAMPIAUX, en qualité de syndic de la résidence ALBA, a dénoncé à la SASU LOGER HABITAT, gérant de la SNC OUVRIE, de nouvelles réserves et a sollicité la mise en conformité des installations par divers courriers recommandés restés sans réponse.

Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA, pris en la personne de son syndic, la SAS CITYA DESCAMPIAUX, a, par acte extrajudiciaire en date du 21 novembre 2023, fait assigner la SNC OUVRIE, représentée par son gérant, la société LOGER HABITAT, devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Lille afin d'obtenir, sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, la désignation d'un expert judiciaire.

L'affaire a été appelée à l'audience du 19 décembre 2023 pour y être plaidée.

A cette audience, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA, représenté par son avocat, sollicite le bénéfice de son exploit introductif d'instance.

Bien que régulièrement assignée par acte remis à personne habilitée à le recevoir, la SNC OUVRIE n'a pas constitué avocat.

Il est renvoyé à l'assignation pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des demandes des parties conformément aux dispositions des articles 446-1 et 455 du code de procédure civile.

La présente décision, susceptible d'appel, est réputée contradictoire.

MOTIFS DE LA DECISION

En l'absence du défendeur qui n'a pas constitué avocat, il sera fait application des dispositions de l'article 472 du code de procédure civile selon lesquelles il appartient au juge de ne faire droit à la demande que dans la mesure où celle-ci apparaît recevable, régulière et bien fondée.

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.

L'application des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile suppose que soit constaté qu'il existe un procès « en germe » possible, sur la base d'un fondement juridique suffisamment déterminé et dont la solution peut dépendre de la mesure d'instruction sollicitée à condition que cette mesure ne porte pas une atteinte illégitime aux droits d'autrui, étant précisé que l'application de cet article n'implique aucun préjugé sur la responsabilité des parties appelées à la procédure, ni sur les chances de succès du procès susceptible d'être ultérieurement engagé.

Les pièces produites aux débats, et notamment le procès-verbal de constat dressé le 21 novembre 2022 par Maître DELANNOY, commissaire de justice, le compte-rendu de visite expertale établi le 29 novembre 2022, le rapport d'intervention établi le 23 mai 2023 par la société SEMNORD ainsi que les divers courriers recommandés adressés au défendeur, rendent vraisemblable l'existence des désordres invoqués. Dès lors, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA justifie d'un motif légitime pour obtenir la désignation d'un expert en vue d'établir, avant tout procès, la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution du litige.

En conséquence, il sera fait droit à la demande d'expertise suivant les modalités fixées à la présente ordonnance. La détermination de la mission de l'expert relève de l'appréciation du juge, conformément aux dispositions de l'article 265 du code de procédure civile.

Sur les dépens

L'expertise étant ordonnée à la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA, et dans son intérêt exclusif, il convient de laisser à sa charge les dépens.

La présente décision est exécutoire par provision, en application des dispositions des articles 484, 514 et 514-1 alinéa 3 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant par ordonnance de référé, par mise à disposition au greffe, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

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

Par provision, tous moyens des parties étant réservés,

Ordonnons une expertise et **Désignons** en qualité d'expert :

M. FICHAUX Vincent
1460 rue Jean Jaurès
59880 ST SAULVE

expert inscrit sur la liste de la cour d'appel de DOUAI,

lequel pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne ;

avec mission de :

- se rendre sur les lieux dans l'immeuble sis 4 rue Simone de Beauvoir à LESQUIN (59810), après y avoir convoqué les parties ;
- se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
- examiner les défauts, malfaçons, non-façons, non-conformités contractuelles allégués par le demandeur ; les décrire, en indiquer l'origine, l'étendue, la nature, l'importance, la date d'apparition, selon toute modalité technique que l'expert estimera nécessaire ; dire s'ils se sont aggravés depuis la réception des ouvrages; en rechercher la ou les causes et déterminer à quels intervenants, ces désordres, malfaçons et inachèvements sont imputables et dans quelles proportions ;
- donner les éléments de fait pour déterminer pour chaque désordre s'il a été réservé, ou s'il était caché ou apparent lors de la réception ;
- pour chacun des désordres, indiquer les conséquences quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique du bâtiment, et plus généralement quant à l'usage qui peut en être attendu, ou quant à la conformité à sa destination ou si, affectant l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, ils le rendent impropres à sa destination ;
- décrire les travaux de reprise et procéder à un chiffrage desdits travaux,
- fournir tous éléments techniques et de fait de nature à déterminer les responsabilités encourues et évaluer les préjudices subis 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 découle, soit pour prévenir les dommages à la personne 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;
- fournir toutes les indications sur la durée prévisible des réfections ainsi que sur les préjudices accessoires qu'ils pourraient entraîner tels que privation ou limitation de jouissance ;
- donner son avis sur les comptes entre les parties ;

Disons que pour procéder à sa mission l'expert devra :

- convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils,
- recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise ;
- se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment, s'il le juge utile, les pièces définissant le marché, les plans d'exécution, le dossier des ouvrages exécutés ;
- se rendre sur les lieux et si nécessaire en faire la description, au besoin en constituant un album photographique et en dressant des croquis ;
- définir un calendrier prévisionnel de ses opérations à l'issue de la première réunion d'expertise, ou dès que cela lui semble possible, et en concertation avec les parties; l'actualiser ensuite dans le meilleur délai :
 - en faisant définir un enveloppe financière pour les investigations à réaliser, de manière à permettre aux parties de préparer le budget nécessaire à la poursuite de ses opérations,
 - en les informant de l'évolution de l'estimation du montant prévisible de ses frais et honoraires et en les avisant de la saisine du juge du contrôle des demandes de consignation complémentaire qui s'en déduisent, sur le fondement de l'article 280 du code de procédure civile, et dont l'affectation aux parties relève du pouvoir discrétionnaire de ce dernier au sens de l'article 269 du même code ;

- en fixant aux parties un délai impératif pour procéder aux interventions forcées ;
 - en les informant, le moment venu, de la date à laquelle il prévoit de leur adresser son document de synthèse ;
- adresser aux parties au terme de ses opérations, un document de synthèse, sauf exception dont il s'expliquera dans son rapport (par ex : réunion de synthèse, communication d'un projet de rapport) et y arrêter le calendrier impératif de la phase conclusive de ses opérations, compte-tenu des délais octroyés devant rester raisonnable :
- fixant, sauf circonstances particulières, la date ultime de dépôt des dernières observations des parties sur le document de synthèse ;
 - rappelant aux parties, au visa de l'article 276 alinéa 2 du code de procédure civile, qu'il n'est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au delà de ce délai.

Fixons à la somme de **3.000 euros (trois mille euros)**, le montant de la provision à valoir sur les frais d'expertise qui devra être consignée par la partie demanderesse, à la Régie d'avances et de recettes du tribunal judiciaire de LILLE avant **le 13 février 2024** ;

Disons que faute de consignation de la présente provision initiale dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en temps utile, la désignation de l'expert sera aussitôt caduque et de nul effet, sans autre formalité requise, conformément aux dispositions de l'article 271 du code de procédure civile ;

Disons que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport et en copie sous forme d'un fichier PDF, enregistré sur une clef USB, au Greffe du Tribunal Judiciaire de LILLE, Service du Contrôle des expertises, 13 avenue du Peuple Belge, BP729, 59034 LILLE CEDEX, **dans le délai de six mois, à compter de la consignation** sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du Juge du Contrôle ;

Disons que l'exécution de la mesure d'instruction sera suivie par le juge du service du contrôle des expertises de ce tribunal, spécialement désigné à cette fin en application des articles 155 et 155-1 du même code ;

Laissons au syndicat des copropriétaires de la résidence ALBA, pris en la personne de son syndic, la SAS CITYA DESCAMPIAUX, la charge des dépens ;

Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire par provision.

La présente ordonnance a été signée par la juge et le greffier.

LE GREFFIER

LA JUGE DES RÉFÉRÉS

Martine FLAMENT

Sarah HOURTOULE

