

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 3

ARRET DU 25 MAI 2022

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 21/20931 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CEYBG

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 16 Novembre 2021 - TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de PARIS - RG n° 21/56780

APPELANTE

S.N.C. VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 4]

[Localité 10]

(Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 435 166 285)

Représentée par Me Nathalie PEYRON de la SELARL DELSOL AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : P0513

Ayant pour avocat plaidant Me Racha HACHEM, avocat au barreau de PARIS

INTIMES

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE [Adresse 2]

[Adresse 5]

[Localité 11]

Représentée par Me Agnès LEBATTEUX SIMON de la SCP ZURFLUH - LEBATTEUX - SIZAIRE ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0154

Ayant pour avocat plaidant Me Stanislas HUERRE, avocat au barreau de PARIS

S.A.R.L. LAMBERT LENACK ARCHITECTES URBANISTES prise en la personne de son représentant légal ayant son siège social

[Adresse 8]

[Localité 6]

(Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 789 274 693)

Représentée par Me Frédéric DOCEUL de la SELAS LHUMEAU GIORGETTI HENNEQUIN & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0483

S.A.R.L. CICAD, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 9]

[Localité 11]

(Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 338 924 863)

Représentée par Me Sandra BARBOSA, avocat au barreau de PARIS, toque : G0705

S.A.S. QUALICONSULT, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 1]

[Localité 7]

(Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 401 449 855)

Représentée par Me Olivier BERNABE, avocat au barreau de PARIS, toque : B0753

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 21 Mars 2022, en audience publique, rapport ayant été fait par M. Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre, conformément aux articles 804, 805 et 905 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre

Jean-Christophe CHAZALETTE, Président de chambre

Edmée BONGRAND, Conseillère

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Meggy RIBEIRO

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre, et par Saveria MAUREL, greffière présente lors de la mise à disposition.

Un programme de construction d'une résidence [Adresse 2] a été réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la société Vinci immobilier résidentiel. La société Lambert Lenack, la société Cicad et la société Qualiconsult sont intervenues à cette opération en qualité, respectivement, d'architecte - maître d'uvre, de maître d'uvre d'exécution et de bureau de contrôle. La livraison est intervenue le 16 juillet 2020 avec réserves.

Prétendant que l'ouvrage demeurerait affecté de désordres, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la société Homeland, a assigné en référé la société Vinci immobilier résidentiel, la société Lambert Lenack, la société Cicad et la société Qualiconsult pour obtenir la désignation d'un expert.

Par ordonnance contradictoire du 16 novembre 2021, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris, a :

- renvoyé les parties à se pourvoir sur le fond du litige ;
- déclaré le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] recevable en son action ;
- débouté la société Cicad de sa demande de mise hors de cause ;
- ordonné une expertise et désigné M. [V] en qualité d'expert, avec mission de :

* après y avoir convoqué les parties, se rendre sur les lieux situés résidence [Adresse 2] ;

* examiner les désordres allégués dans l'assignation et, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres connexes, ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation, sans préjudice par ailleurs des dispositions de l'article 238, alinéa 2, du code de procédure civile ;

* les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition, selon toutes modalités techniques que l'expert estimera nécessaire; en rechercher la ou les causes ;

* dire s'ils portent atteinte à la destination ou la solidité de l'ouvrage ;

* fournir tous renseignements techniques ou de fait de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues et d'évaluer les préjudices de toute nature ;

* 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'uvre, le coût de ces travaux ;

*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 ;

* donner son avis sur les mémoires et situations de l'entreprise ou sur le décompte général définitif vérifiés par le maître d'uvre ou le maître de l'ouvrage, ainsi que sur les postes de créance contestés et notamment par exemple sur les pénalités de retard et créances relatives au compte prorata ;

* proposer un apurement des comptes entre les parties en distinguant le cas échéant les moins-values résultant de travaux entrant sur le devis et non exécutés, le montant des travaux effectués mais non inclus dans le devis en précisant sur ce point s'ils étaient techniquement nécessaires au regard de l'objet du contrat, et plus généralement en distinguant les coûts de reprise nécessaires en fonction de chacune des entreprises intervenues sur le chantier ;

* faire toutes observations utiles au règlement du litige ;

- dit que pour procéder à sa mission l'expert devra :

convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils, et 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 ;

au terme de ses opérations, adresser aux parties un document de synthèse et y arrêter le calendrier impératif de la phase conclusive de ses opérations, compte-tenu des délais octroyés ;

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 ;

- dit que, dans le but de favoriser l'instauration d'échanges dématérialisés et de limiter la durée et le coût de l'expertise, le technicien devra privilégier l'usage de la plateforme Opalexe et qu'il proposera en ce cas à chacune des parties, au plus tard lors de la première réunion d'expertise, de recourir à ce procédé pour communiquer tous documents et notes par la voie dématérialisée dans les conditions de l'article 748-1 du code de procédure civile et de l'arrêté du 14 juin 2017 validant de tels échanges ;

- fixé à la somme de 5.000 euros le montant de la provision à valoir sur les frais d'expertise qui devra être consignée par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], à la régie d'avances et de recettes du tribunal judiciaire de Paris avant le 31 décembre 2021 ;

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

- condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], aux dépens de l'instance.

Par déclaration du 29 novembre 2021, la société Vinci immobilier résidentiel a relevé appel de cette décision en ce qu'elle a déclaré le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], recevable en son action et ordonné une expertise et désignons en qualité d'expert : M. [V] [Adresse 3], 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 : "() examiner les désordres allégués dans l'assignation et, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres connexes, ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation, sans préjudice par ailleurs des dispositions de l'article 238 alinéa 2 du code de procédure civile ; ()".

Par conclusions remises et notifiées le 10 mars 2022, elle demande à la cour de :

sur la qualité à agir du syndicat des copropriétaires au titre des réserves n°23,39 et 57,

- constater que les réserves n°23, 39 et 57 sont relatives à des parties privatives pour lesquelles le syndicat des copropriétaires ne dispose pas de qualité pour agir ;

- constater le défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires pour les réserves n°23,39 et 27 ;
- en conséquence, réformer l'ordonnance déferée en ce qu'elle déclare recevable la demande d'expertise formulée par le syndicat des copropriétaires au titre des réserves n°23, 39, et 57 ;
- écarter du périmètre de la mission de l'expert les réserves n°23, 39, et 57 ;

sur l'étendue de la mission de l'expert,

- constater qu'il n'existe pas de motif légitime à ordonner une mesure d'expertise portant sur l'examen de désordre inexistant ;
- dire que la mesure d'expertise ne peut porter que sur des réserves actuelles ;
- constater que la mission telle que décrite dans l'ordonnance est contraire aux dispositions de l'article 145 du code de procédure civile en ce qu'elle porte notamment sur l'examen des désordres inconnus et hypothétiques ;
- constater que la mission telle que décrite dans l'ordonnance est contraire aux dispositions de l'article 122 du code de procédure civile en ce qu'elle pourrait, par une interprétation large, concerner les parties privatives dont l'action est strictement réservée aux propriétaires de chacun des appartements atteints par ces désordres ;

En conséquence,

- réformer l'ordonnance déferée sur la mission de l'expert et la circonscrire à l'examen des seules réserves nées, actuelles, précisément alléguées par le syndicat des copropriétaires, à l'exclusion de tout autre désordre inexistant au jour de la saisine judiciaire ;

En tout état de cause,

- débouter toute partie d'une quelconque demande présentée à l'encontre de Vinci immobilier résidentiel ;

sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens,

- condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la société Vinci immobilier résidentiel, la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner le syndicat des copropriétaires aux entiers dépens dont distraction directe au profit de Me Peyron, membre de la société Delsol avocats, avocat au barreau de Paris, conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;
- rejeter la demande de condamnation formulée par la société Qualiconsult à l'encontre de la société Vinci immobilier résidentiel à hauteur de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle invoque l'irrecevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires au titre des réserves situées en parties privatives :

- le syndicat des copropriétaires ne peut agir en justice dès lors que l'objet de la demande concerne une partie privative, appartenant à l'un des copropriétaires, or l'action du syndicat des copropriétaires ayant pour objet la réfection des parties privatives est donc irrecevable pour défaut de qualité à agir ;
- les mesures d'instructions doivent nécessairement être circonscrites aux désordres connus au jour de l'assignation, et servir à l'établissement d'un litige dont l'existence est avérée, ainsi la mission de l'expert doit être cantonnée à l'examen des seules réserves nées et précisément alléguées par le syndicat des copropriétaires à l'exclusion de tout autre désordre qui surviendrait en cours d'expertise.

La société Cicad, par dernières conclusions remises et notifiées le 23 février 2022, demande à la cour de :

- infirmer l'ordonnance rendue par madame le président du tribunal judiciaire de Paris en date du 16 novembre 2021 (RG 21 /56780) en ce qu'elle a :

* déclaré recevable de la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] en son action au titre des réserves émises sur les parties privatives au motif que selon l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 le syndicat peut agir conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ;

* ordonné "sur l'examen des désordres allégués dans l'assignation et le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres connexes ayant d'évidence la même cause mais relevés postérieurement à l'assignation, sans préjudice par ailleurs des dispositions de l'article 238, alinéa 2, du code de procédure civile" ;

Statuant à nouveau :

- déclarer le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] irrecevable en ses demandes au titre de griefs affectant les parties privatives et notamment Réserve n°23, Réserve n°39, Réserves n°55 et 57 de la pièce n°6 du syndicat
- circonscrire la mission de l'expert judiciaire aux seuls et uniques griefs nés, actuels et expressément visés dans l'exploit introductif d'instance du syndicat des copropriétaires en date du 16 juillet 2021, à l'exclusion de tout désordre inexistant au jour de la saisine judiciaire ;
- condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2] à verser à la société Cicad la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et le condamner à supporter les dépens.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], par dernières conclusions remises et notifiées le 16 mars 2022, demande à la cour de :

- le dire bien fondé en son action et recevable ;

- désigner tel expert qu'il plaira, avec mission habituelle en pareille matière, dont notamment,

*se rendre sur place sis [Adresse 2] et visiter les lieux ;

* se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission ;

* examiner les désordres exposés dans l'assignation, les décrire et donner son avis sur ceux-ci et le cas échéant, sur leur importance ;

* fournir tous descriptifs des préjudices ainsi occasionnés ;

* effectuer les observations utiles à l'accomplissement de la mission et, si nécessaire,

* s'adjoindre les services d'un sapiteur ;

* caractériser d'éventuels manquements aux prescriptions législatives, réglementaires ou contractuelles et aux règles de l'art, pouvant avoir un lien avec les désordres exposés ;

* donner son avis sur la nature des éventuels travaux ou actions nécessaires à la correction des désordres ;

* fournir tout élément technique et de fait, de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie, de déterminer les responsabilités encourues et les préjudices exposés par les parties ;

* en cas d'urgence reconnue par l'expert :

dire que celui-ci pourra déposer un pré-rapport précisant la nature, l'importance et le coût des travaux ;

dire que l'expert sera mis en oeuvre et accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du nouveau code de procédure civile et que, sauf conciliation des parties, il déposera son rapport au greffe du tribunal de grande instance de Nanterre ;

- fixer sauf circonstance particulières, la date à laquelle l'expert devra déposer son rapport d'expertise ;

- déterminer la provision à consigner, au titre des honoraires de l'expert judiciaire ;

débouter la société Cicac de l'ensemble de ses demandes ;

En tout état de cause,

-dire que chaque partie conservera la charge des frais irrépétibles exposés ;

- réserver les dépens.

Il soutient que :

l'immeuble est grevé de désordres, ainsi il est légitime à solliciter une expertise judiciaire ;

la médiation préalable n'est pas un préalable auquel les parties avaient convenu de recourir, et l'expertise est ici légitime ;

La société Qualiconsult, par dernières conclusions remises et notifiées le 6 janvier 2022, demande à la cour de :

- constater qu'il n'est rien sollicité de la part de l'appelante à son égard ;
- lui donner acte des protestations et réserves qu'elle formule sur la question relative au périmètre de l'expertise ;
- condamner la société Vinci immobilier résidentiel à lui payer une indemnité d'un montant de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- voir laisser et réserver les dépens à la charge de l'appelante ou de toute autre partie succombante.

Elle soutient que la société Vinci immobilier rien ne formule aucune demande à son endroit, alors qu'elle a été intimée à la procédure, les développements de l'appelante concernant en réalité la qualité à agir du syndicat des copropriétaires au titre d'un certain nombre de réserves, ou l'étendue de la mission de l'expert.

Par message RPVA adressé à la cour le 18 mars 2022, la société Lambert Lenarck architectes urbanistes indique s'en rapporter à la justice.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

MOTIFS

Aux termes de 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.

Sur la recevabilité de la demande

La société Cicad et la société Vinci immobilier résidentiel opposent l'irrecevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires pour défaut de qualité à agir, en ce qui concerne les réserves n°23, 39, 55 et 57 qui portent sur des parties privatives.

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : "Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble."

Les réserves n°23 (concernant le défaut d'installation des arrivées d'eau dans plusieurs appartements), n°39 (relatives au changement de dalles des appartements B20206, A1072, B2081, B2022, A1032 et A1023), n°55 et 57 (portant sur la VMC de plusieurs appartements) concernent certes des lots privatifs ; toutefois, par leur nature (arrivées d'eau, VMC), certaines de ces réserves affectent des équipements communs ; en outre, par leur étendue et leur multiplicité, l'ensemble des désordres relevés, présentés dans 27 pages de l'assignation, qu'ils s'appliquent aux parties communes ou aient des incidences sur les parties privatives, mettent en cause la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

C'est, en conséquence, à raison que le premier juge a retenu la recevabilité de la demande du syndicat des copropriétaires. L'ordonnance entreprise sera confirmée de ce chef.

Sur la mission d'expertise

Les sociétés Vinci et Cicad critiquent l'ordonnance entreprise en ce qu'elle étendue la mission de l'expert à "tous désordres connexes, ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation".

La mission d'expertise ordonnée sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile doit reposer sur des faits précis dont fait état le demandeur à la mesure d'instruction, seul élément permettant d'apprécier l'existence d'un motif légitime à la date de la demande, non sur des faits éventuels dont, en tout état de cause, l'appréciation du lien de connexité avec les désordres exposés dans l'acte introductif d'instance excèderait la mission de l'expert judiciaire.

En conséquence, c'est à tort que le premier juge a étendu la mission de l'expert à "tous désordres connexes, ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation", point, au demeurant, non visé par le syndicat des copropriétaires demandeur dans son assignation délivrée le 16 juillet 2021. L'ordonnance entreprise sera infirmée sur ce point.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance entreprise, sauf en ce qu'elle a donné mission à l'expert judiciaire d'examiner les désordres allégués dans l'assignation et, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres connexes, ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation, sans préjudice par ailleurs des dispositions de l'article 238, alinéa 2, du code de procédure civile ;

Statuant à nouveau sur le point infirmé ;

Dit que l'expert a mission d'examiner les désordres allégués dans l'assignation, sans préjudice par ailleurs des dispositions de l'article 238, alinéa 2, du code de procédure civile ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2], aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

LE GREFFIER LE PRESIDENT