7 juillet 2022
Cour d'appel de Douai
RG n° 21/04659

CHAMBRE 1 SECTION 2

Texte de la **décision**

Entête

République Française

Au nom du Peuple Français

COUR D'APPEL DE DOUAI

CHAMBRE 1 SECTION 2

ARRÊT DU 07/07/2022

****

N° de MINUTE :

N° RG 21/04659 - N° Portalis DBVT-V-B7F-T2FR

Ordonnance de référé (N° 21/00020) rendue le 22 juillet 2021

par le président du tribunal judiciaire d'Arras

APPELANTE

SARL Oxial prise en la personne de son représentant légal

ayant son siège social, 22 rue de la Scarpe

62161 Louez-les-Duisans

représentée par Me Loïc Le Roy, membre de la SELARL Lexavoué, avocat au barreau de Douai

ayant pour conseil, Me David-Franck Pawletta, membre de la SAS Pawletta & Associés, avocat au barreau de Lille

INTIMÉE

L'Etablissement public Pas-de-Calais Habitat pris en la personne de son représentant légal

ayant son siège social 4 avenue des Droits de l'Homme

CS 20926

62022 Arras

représentée par Me Bernard Franchi,membre de la SCP Processuel, avocat au barreau de Douai

assisté de Me Laurent Pouilly, avocat au barreau de Lille

DÉBATS à l'audience publique du 14 mars 2022 tenue par Catherine Bolteau-Serre magistrat chargé d'instruire le dossier qui a entendu seule les plaidoiries, les conseils des parties ne s'y étant pas opposés et qui en a rendu compte à la cour dans son délibéré (article 786 du code de procédure civile).

Les parties ont été avisées à l'issue des débats que l'arrêt serait prononcé par sa mise à disposition au greffe.

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Fabienne Dufossé

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ

Catherine Bolteau-Serre, président de chambre

Sophie Tuffreau, conseiller

Jean-François Le Pouliquen, conseiller

ARRÊT CONTRADICTOIRE prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 07 juillet 2022 après prorogation du délibéré en date du 16 juin 2022 (date indiquée à l'issue des débats) et signé par Catherine Bolteau-Serre, président et Anaïs Millescamps, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

ORDONNANCE DE CLÔTURE DU : 7 mars 2022

****

Vu l'ordonnance de référé rendue le 22 juillet 2021 par le président du tribunal judiciaire d'Arras,

Vu la déclaration d'appel de la société Oxial du 30 août 2021

Vu les conclusions de la société Oxial du 13 décembre 2021,

Vu les conclusions de l'Epic Pas-de-Calais habitat du 25 février 2022,

Vu l'ordonnance de clôture du 7 mars 2022.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique en date du 26 décembre 2018, l'établissement public à caractère industriel et commercial (Epic) Pas-de-Calais habitat a conclu avec la Sarl Oxial un contrat de vente en l'état futur d'achèvement portant sur la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et de locaux commerciaux et plusieurs ensembles d'emplacement de stationnement situés 20 avenue Paul Michonneau à Arras et ce pour un montant de 14 498 881,07 euros.

Le 31 janvier 2020, un procès-verbal de livraison (bâtiment B) a été établi avec réserves listées dans un compte-rendu de réunion de chantier du 3 février 2020 par l'architecte Avant propos

La remise des clefs est intervenue le 4 février 2020.

L'établissement Pas-de-Calais habitat s'est plaint de non-conformités et de dysfonctionnement des ouvrages de climatisation et de sécurité incendie ainsi que l'absence de levée des réserves et un retard dans la livraison des emplacements de stationnement et des équipements extérieurs.

Les parties ne sont pas parvenues à trouver de solution amiable à la résolution de leur litige.

Par acte du 25 janvier 202, l'établissement Pas-de-Calais habitat a fait assigner la société Oxial devant le tribunal judiciaire d'Arras aux fins de voir ordonner une mesure d'expertise judiciaire.

Par ordonnance en date du 22 juillet 2021, le président du tribunal de judiciaire d'Arras a :

Au principal, renvoyé les parties à se pourvoir au fond ainsi qu'elles aviseront, mais, dès à présent,

- rejeté l'exception d'incompétence

- débouté la Sarl Oxial de sa demande tendant à voir écarter les conclusions signifiées

par l'Epic Pas-de-Calais habitat le 8 juillet 2021 ;

- ordonné une expertise et désigné M. [D] [R], expert, avec pour mission de :

- se faire remettre tous documents afférents au litige et entendre tous sachant,

- se rendre sur les lieux (20 avenue Paul Michonneau à Arras) après avoir convoqué les parties et leurs conseils,

- constater les désordres et non-conformité dénoncés dans l'année ayant suivi la livraison ainsi que les désordres et non-conformités allégués par l'Epic Pas-de-Calais habitat tels que repris dans le document de synthèse en date du 30 juin 2021 ;

- déterminer la nature et l'origine des désordres ainsi que leur date d'apparition ;

- dire s'ils étaient apparents ou décelables par un non professionnel au moment de la réception de l'ouvrage ;

- dire s'ils sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination ou à compromettre sa solidité ;

- dire s'ils constituent des malfaçons ou non-conformités aux dispositions contractuelles, DTU et règles de l'art ;

- évaluer le cas échéant le coût des travaux de réfection ; .

- fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre au juge de déterminer les responsabilités encourues et leur répartition éventuelle ;

- évaluer les préjudices subis ;

- apporter toutes précisions utiles à la solution du litige ;

- autorisé l'Epic Pas-de-Calais habitat en cas d'urgence reconnue par l'expert et après toutes les constatations de ce dernier, à faire exécuter, à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, les travaux de remise en état estimés indispensables par l'expert ;

- fait injonction aux parties de communiquer aux autres parties les documents de toute

nature qu'elles adresseront à l'expert pour établir le bien fondé de leurs prétentions ;

- rappelé que l'article 276 du code de procédure civile dispose que lorsqu'elles sont écrites, les dernières observations ou réclamations des parties doivent rappeler sommairement le contenu de celles qui ont été présentées antérieurement, l'expert étant fondé le cas échéant à ne pas tenir compte des observations écrites qui n'auraient pas été reprises par les parties ;

- rappelé qu'en application de l'article 276 du code de procédure civile, l'expert peut remettre son rapport lorsque les parties n'ont pas produit, dans les délais impartis par l'expert, les pièces demandées ou leurs observations ;

- dit que l'expert désigné déposera, après un pré-rapport adressé aux parties avec un délai

pour leurs réponses éventuelles d'au moins six semaines, son rapport écrit, en double exemplaire, au greffe du tribunal judiciaire d'Arras dans les neuf mois de l'avis de versement de la consignation, et au plus tard avant le 24 juin 2022,

terme de rigueur, et qu'il en adressera une copie à chaque partie ;

- dit que l'expert sera remplacé sur simple requête des parties en cas de refus ou d'empêchement de celui-ci par ordonnance du magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise ;

- dit qu'en cas de difficultés faisant obstacle à l'accomplissement de sa mission ou si une

extension s'avérait nécessaire, de même qu'en cas de survenance ou d'annonce de pourparlers transactionnels, d'insuffisance manifeste de la provision allouée, ou de retard prévisible dans le respect du délai imparti pour le dépôt du rapport, l'expert en avisera le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise ;

- rappelé qu'en application des dispositions de l'article 282 al 5 du code de procédure

civile, l'expert devra lors du dépôt de son rapport accompagner celui-ci de sa demande de rémunération et avoir adressé celle-ci aux parties afin de justifier par tout moyen la date d'accomplissement de cette formalité ;

- dit que l'Epic Pas-de-Calais habitat devra consigner à la régie des avances et des recettes du tribunal judiciaire d'Arras la somme globale de 5 000 euros (cinq mille euros) à titre provisionnel, à valoir sur les frais et honoraires de l'expert et ce, avant le 24 septembre 2021 ;

- dit qu'à défaut de consignation à l'expiration de ce délai, la désignation de l'expert sera

caduque et privée de tout effet ;

- indiqué que l'expert procédera à sa mission dès qu'il sera avisé du versement de la consignation ci-dessus fixée ;

- commis, pour suivre les opérations d'expertise, le magistrat chargé du contrôle des expertises ;

- débouté l'Epie Pas-de-Calais habitat de sa demande de livraison sous astreinte des emplacements de stationnement visés dans l'acte de vente du 26 décembre 2018 ainsi que de l'ensemble des équipements extérieurs permettant d'assurer la desserte des biens vendus ;

- débouté l'Epic Pas-de-Calais habitat et la SarlOxial de leurs demandes formulées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné l'Epic Pas-de-Calais habitat aux dépens.

Par déclaration en dte d 30 aout 2021, la société Oxial a interjeté appel de la décision.

Par dernières conclusions en date du 13 décembre 2021, la société Oxial demande à la cour, au visa des articles 145 et 789 du code de procédure civile, de :

- déclarer l'appelante recevable en son appel ; la dire bien fondée.

- débouter l'Epic Pas-de-Calais habitat de son appel incident,

- confirmer l'ordonnance de référé du 22 juillet 2021 en ce qu'elle a débouté l'Epic Pas-de-Calais habitat de sa demande de livraison sous astreinte des emplacements de stationnement ainsi que de l'ensemble des équipements extérieurs permettant d'assurer la desserte des biens vendus.

- l'infirmer pour le surplus en ce qu'elle :

rejette l'exception d'incompétence ;

déboute la Sarl Oxial de sa demande tendant à voir écarter les conclusions signifiées par l'Epic Pas-de-Calais habitat le 8 juillet 2021 ;

ordonne une expertise et désigne M. [D] [R], expert ;

du chef de la mission de l'expert ;

autorise l'Epic Pas-de-Calais habitat en cas d'urgence reconnue par l'expert et après toutes les constatations de ce dernier, à faire exécuter, à ses frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, les travaux de remise en état estimés indispensables par l'expert ;

du chef des dépens et de l'article 700 du code procédure civile ;

Statuant à nouveau,

A titre principal et in limine litis

- dire et juger la demande d'expertise formulée sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile irrecevable en raison de l'existence d'un litige au fond pendant entre les mêmes parties et aux mêmes fins en cours de mise en état devant le tribunal judiciaire d'Arras.

A titre subsidiaire

- déclarer mal fondé l'Epic Pas-de-Calais habitat et le débouter de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

A titre reconventionnel

- condamner l'Epic Pas-de-Calais habitat à payer à la société Oxial la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

- condamner l'Epic Pas-de-Calais habitat aux entiers frais et dépens de l'instance.

Par dernières conclusions en date du 25 février 2022, l'établissement public à caractère industriel et commercial Pas-de-Calais habitat demande à la cour de :

Au visa des articles 1642-1, 1648 et 1792 du code civil, 145 du code de procédure,

- débouter la Sarl Oxial de ses fins et prétentions

- confirmer l'ordonnance querellée en ce qu'elle a énoncé :

' rejetons l'exception d'incompétence soulevée par la société Oxial

' déboutons la société Oxial de sa demande tendant à voir écarter les conclusions signifiées par l'Epic Pas-de-Calais habitat du 8 juillet 2021

' ordonnons une expertise et désignons M. [D] [R], expert, dont la mission et les modalités subséquentes sont détaillées au dispositif;

Sur l'appel incident de l'Epic Pas-de-Calais habitat

- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a énoncé :

' déboutons l'Epic Pas-de-Calais habitat de sa demande de livraison sous astreinte des emplacements de stationnement visés dans l'acte de vente du 26 décembre 2018 ainsi que de l'ensemble des équipements extérieurs permettant d'assurer la desserte des biens vendus ;

Statuant à nouveau de ce chef

Au visa de l'article 835 du code de procédure civile, de l'article L. 131-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution

- condamner la Sarl Oxial à procéder, dans un délai de huit jours suivant la signification à partie de l'arrêt à intervenir, à la livraison des emplacements de stationnement visés dans l'acte de vente du 26 décembre 2018 ainsi qu'à l'ensemble des équipements extérieurs permettant d'assurer la desserte des biens vendus, ce sous peine d'astreinte de 1 000 euros par jour de retard pendant un délai de deux mois.

En toutes hypothèses

- condamner la Sarl Oxial à payer à l'Epic Pas-de-Calais habitat une somme de 5 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile

- condamner la Sarl Oxial aux dépens d'appel.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions déposées, soutenues à l'audience et rappelées ci-dessus.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 7 mars 2022.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le chef de l'ordonnance ayant débouté la société Oxial de sa demande de rejet des conclusions de l'établissement Pas-de-Calais habitat n'est pas soutenu dans les motifs des conclusions de l'appelante.

La cour n'est pas saisie de ce chef.

1- sur la recevabilité des demandes en référé de l'établissement Pas-de-Calais habitat

L'article 789 du même code dispose également 'lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour :

[...]

5° Ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ;

[...]

La société Oxial fait valoir que l'établissement Pas-de-Calais habitat a saisi le juge du fond antérieurement à la saisine du juge des référés et qu'en conséquence, seul le juge de la mise en état est compétent pour statuer sur la demande d'expertise.

L'établissement Pas-de-Calais habitat soutient que les demandes relatives à l'absence du vide sanitaire formées devant le juge du fond, ne nécessitaient pas l'organisation d'une mesure d'expertise, les parties ne contestant pas l'inexistence d'un tel ouvrage, le désaccord portant sur l'étendue des obligations de la société Oxial à l'égard de cet ouvrage non réalisé. En outre, il n'existe aucune demande relative aux réserves, malfaçons, non-conformités et vices apparents à la livraison, contestés par la société Oxial ce qui nécessite la mesure d'expertise.

En l'espèce, l'assignation au fond en date du 4 août 2020 porte demande de condamnation de la société Oxial à payer à l'établissement Pas-de-Calais habitat diverses sommes pour mise en conformité par création du vide sanitaire et de la galerie technique et à lui remettre divers documents sous astreinte listés en page 2 de l'ordonnance entreprise.

Les demandes formées devant le juge des référés tendent à voir ordonner une expertise judiciaire aux fins de constater des désordres, malfaçons ou non-conformités de l'immeuble réalisé relatifs aux ouvrages de chauffage-ventilation-climatisation, aux équipements de sécurité incendie et à des réserves à la livraison non levées, puis limitées à la liste établie le 30 juin 2021 par l'établissement Pas-de-Calais habitat de 12 désordres, ainsi qu'à condamner la société Oxial à procéder à la livraison des emplacements de stationnement et des extérieurs.

Ces demandes sont sans rapport avec l'absence du vide sanitaire qui ne nécessite pas une mesure d'instruction et la remise des documents visés par l'assignation au fond.

En conséquence, si les deux saisines concernent les mêmes parties et l'exécution du même contrat de vente en état futur d'achèvement, les demandes en referé n'interviennent pas au soutien des demandes présentées devant le juge du fond.

L'ordonnance sera confirmée en ce qu'elle a rejeté l'exception d'incompétence soulevée par la société Oxial.

2- sur la demande d'expertise

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.

L'article 1642-1 du code civil dispose en son premier alinéa 'le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.'

Selon l'article 1648 du même code, l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents.

La société Oxial soutient que la plus grande majorité des réserves a été levée mais que l'établissement Pas-de-Calais habitat a refusé de signer le procès-verbal de levée de réserves, que ce dernier se crée des preuves à lui-même par la liste des dysfonctionneemnts du 30 juin 2021, que la décision dont appel comporte une contradiction entre les motifs et le dispositif qui élargit sans raison les désordres dénoncés dans l'année.

L'établissement Pas-de-Calais habitat fait valoir que l'article 145 du code de procédure civile n'exige pas l'absence de contestation sérieuse, qu'il justifie d'un motif légitime pour solliciter une expertise par les pièces qu'il produit démontrant l'existence de désordres et non-conformités.

En l'espèce, il résulte des pièces produites par les parties que lors de la livraison le 31 janvier 2020 portant sur le bâtiment B, un certain nombre de réserves a été établi, réserves contenues dans le document 'réunion de chantier 61"

de la même date. Par lettre du 19 février 2020, dans le délai d'un mois de la livraison, l'acquéreur a transmis au vendeur de nouvelles réserves.

Il n'est pas sérieusement contesté que certaines réserves ont été levées suite à l'intervention de la société Oxial mais que les parties n'ont pas réussi à s'entendre au cours de l'année de livraison du bâtiment, sur celles aujourd'hui visées comme en attestent les correspondances produites de part et d'autre et notamment le document intitulé 'réponses Oxial sur la synthèse dysfonctionnement'.

En effet, s'appuyant sur les diagnostics du Bureau veritas, de la société Dalkia du groupe EDF et de la société Energebat et sur le propre compte-rendu de réunion du 25 mai 2021 de la société Oxial, l'établissement Pas-de-Calais habitat a établi une 'synthèse et constats des dysfonctionnements' le 30 juin 2021 faisant état de 12 points litigieux que rappelle le juge des référés dans son ordonnance :

- manque de ragréage de moquette autour du patio,

- fissures des bétons au niveau du bureau 138, cafétéria R2 et bureau 232,

- impossibilité de nettoyage des châssis,

- défaillance des portes coupe-feu et porte d'accès,

- défaillance de l'éclairage de sécurité aile ouest du bâtiment,

- absence d'ouverture de la porte salle du conseil, façade sud bâtiment,

- problèmes de sanitaires récurrents,

- dysfonctionnement du système de chauffage ventilation climatisation,

- dysfonctionnement des barrières individuelles des places de parking,

- trace de ventouse de chantier sur une fenêtre située à l'intérieure du double vitrage laquelle ne peut pas être nettoyée,

- trace de fuite d'eau dans le bureau 104,

- dysfonctionnements de boîtiers et batteries et système inadapté de l'alarme incendie.

Au regard des textes susvisés, la demande de mesure d'expertise sollicitée est fondée.

En conséquence, le premier juge à, à juste titre, par des motifs que la cour adopte, fait droit à la demande.

Contrairement à ce qu'affirme la société Oxial, le dispositif de l'ordonnance n'est pas en contradiction avec ses motifs.

En effet, le dispositif se réfère expressément aux désordres et non-conformités allégués tels que repris dans le document de synthèse du 30 juin 2021 (pièce intimée n° 20) ce qui correspond aux 12 points listés ci-dessus.

En revanche, il sera ajouté aux termes de la mission de l'expert tels qu'indiqués au dispositif de l'ordonnance que l'expert devra également dire si les désordres étaient apparents ou décelables par un non professionnel au moment, non seulement de la réception mais également de la livraison de l'ouvrage, s'agissant d'une procédure opposant vendeur/acquéreur d'une vente en l'état futur d'achèvement.

3- sur la demande de livraison des emplacements de stationnement et des équipements extérieurs permettant d'assurer la desserte des biens vendus

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Selon l'acte de vente du 26 décembre 2018, le vendeur s'oblige à achever les ouvrages qui constitueront l'ensemble immobilier et à réaliser les voiries et réseaux divers situés dans l'emprise de l'ensemble immobilier qui sont nécessaires à la desserte de celui-ci (clause 2.1). Le vendeur s'engage en conséquence à mener les travaux de telle sorte que les biens vendus y compris tous éléments nécessaires à leur desserte et à leur usage conformément à leur destination soient achevés et livrés à l'acquéreur au plus tard le 15 décembre 2019 (clause 2.2)

L'établissement Pas-de-Calais habitat fait valoir que la société Oxial n'a jamais procédé à la livraison des emplacements de stationnement et des ouvrages extérieurs. Il conteste l'ordonnance laquelle l'a débouté de sa demande de livraison sous astreinte au motif d'une opposition des parties sur l'existence d'une réception tacite des emplacements litigieux.

La société Oxial oppose à la demande l'existence d'une contestation sérieuse, considère que la livraison est intervenue de fait dans le cadre d'une réception tacite en juin 2021.

En l'espèce, le procès-verbal de livraison en date du 31 janvier 2020 ne porte que sur la livraison du bâtiment B. Les réserves contenues dans le document 'réunion de chantier 61" de la même date ne s'appliquent qu'au bâtiment lui-même.

La lettre de l'acquéreur du 19 février 2020 fait état notamment des espaces extérieurs à terminer : voiries, espaces verts, plantations, éclairage, ainsi que la matérialisation et privatisation des places de parking.

En outre, par lettre du 24 novembre 2020, l'établissement Pas-de-Calais habitat a indiqué au vendeur : 'la livraison du 31 janvier 2020 n'a pu intégrer les ouvrages extérieurs : voiries, cheminements piétons, emplacement de stationnement, espaces verts, éclairages (etc.) dès lors que ceux-ci étaient en cours de réalisation ou non exécutés. Nous souhaitons aujourd'hui que cette livraison soit formalisée par procès-verbal dans les meilleurs délais [...]'

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, la réception des travaux est l'opération qui s'établit entre le maître de l'ouvrage et les entreprises sans la présence de l'acquéreur, et non entre le vendeur constructeur et l'acquéreur où seule la livraison permet le transfert de propriété.

En conséquence, le premier juge ne pouvait motiver sa décision de rejet de la demande de l'établissement Pas-de-Calais habitat au motif d'une divergence sur 'la réception tacite' des ouvrages extérieurs.

De même, conformément au second alinéa de l'article 835 précité, l'obligation pour le vendeur de livrer ces ouvrages extérieurs au plus tard le 15 décembre 2019, n'est pas sérieusement contestable, l'obligation résultant des termes de l'acte de vente.

En conséquence, l'ordonnance sera infirmée en ce qu'elle a débouté l'établissement Pas-de-Calais habitat de sa demande de livraison sous astreinte.

La société Oxial sera condamnée à livrer à l'établissement Pas-de-Calais habitat les ouvrages extérieurs de l'ensemble immobilier, sous astreinte provisoire de 300 euros par jour de retard deux mois après signification du présent arrêt, et ce pendant trois mois.

4- sur les frais irrépétibles et les dépens

L'ordonnance sera confirmée de ces chefs.

La société Oxial sera condamnée à payer à l'établissement Pas-de-Calais habitat la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, pour la procédure d'appel.

Elle sera condamnée aux dépens d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant publiquement, par arrêt mis à disposition au greffe, contradictoire et en dernier ressort,

Confirme l'ordonnance sauf en ce qu'elle a débouté l'établissement public à caractère industriel et commercial Pas-de-Calais habitat de sa demande de condamnation de la société Oxial à livrer sous astreinte les ouvrages extérieurs,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Dit qu'il sera ajouté aux termes de la mission de l'expert énoncés au dispositif de l'ordonnance que l'expert devra dire si les désordres étaient apparents ou décelables par un non professionnel au moment de la livraison de l'ouvrage,

Condamne la société Oxial à procéder à la livraison à l'établissement Pas-de-Calais habitat des emplacements de stationnement ainsi que de l'ensemble des équipements extérieurs permettant d'assurer la desserte des biens vendus tels que prévus à l'acte de vente du 26 décembre 2018, situés 20 avenue Paul Michonneau à Arras, sous astreinte provisoire de 300 euros par jour de retard deux mois à compter de la signification du présent arrêt et ce pendant trois mois,

Condamne la société Oxial à payer à l'établissement Pas-de-Calais habitat la somme de 3 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure d'appel,

Condamne la société Oxial aux dépens d'appel.

Le greffier,Le président,

[K] [W].[N] [J].