TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU
28 MAI 2024

N° RG 24/00410 - N° Portalis DB22-W-B7I-R4SK
Code NAC : 54G
AFFAIRE : Société [Adresse 27] C/ Syndic. de copro. de la [Adresse 24], [P] [Z], [I] [Z], [V] [A], [S] [X], [G] [X], [M] [Y], [B] [Y], S.A.S. SUEZ EAU FRANCE, Communauté Le GRAND [Localité 23] SEINE ET OISE, [I] [U] épouse [T], Commune [Localité 28], S.A. GRDF, S.A. ENEDIS, S.A. SOCIETE FRANCAISE DU RADIOTELEPHONE - SFR, S.A. ORANGE, S.A.R.L. H&A ARCHITECTURE, S.A.S. ALPHA CONTROLE, [C] [U], [D] [U], [K] [F], [O] [F] épouse [J], [R] [F], [E] [Z], [N] [Z]

DEMANDERESSE

La société [Adresse 27],
Société civile de construction vente immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 904 596 855, dont le siège social est situé [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal domiciliée en cette qualité audit siège.
représentée par Me Matthieu RAOUL, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P158, Me Stéphanie ARENA, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 637

DEFENDEURS

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE [Adresse 20] SISE [Adresse 24],
représentée par son syndic en exercice, la société L2CA, société à responsabilité limitée exerçant sous l'enseigne « SOUPIZET IMMOBILIER », immatriculée au Registre des Commerces et Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 530 035 070, dont le siège social est sis [Adresse 8] prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
représentée par Me Lalia MIR, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 551

Madame [P] [Z],
demeurant [Adresse 9]
non comparante

Madame [I] [Z],
demeurant [Adresse 19]
non comparante

Madame [V] [A],
demeurant [Adresse 4]
non comparante

Madame [S] [X],
demeurant [Adresse 6]
non comparante

Monsieur [G] [X],
demeurant [Adresse 6]

non comparant

Madame [M] [Y],
demeurant [Adresse 7]
non comparante

Monsieur [B] [Y],
demeurant [Adresse 7]
non comparant

La société SUEZ EAU FRANCE,
Société par actions simplifiée immatriculée au Registre des Commerces et Sociétés de NANTERRE sous le numéro 410 034 607,dont le siège social est sis [Adresse 25], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

Le GRAND [Localité 23] SEINE ET OISE,
Communauté urbaine inscrite au SIREN sous le numéro 200 059 889 dont le siège social est sis [Adresse 21], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

Madame [I] [U] épouse [T],
demeurant [Adresse 14]
non comparante

La Commune de [Localité 28]
représentée par son Maire en exercice, domicilié à [Adresse 22]
non comparante

La société GRDF,
Société anonyme immatriculée au Registre des Commerces et Sociétés de PARIS sous le numéro 444 786 511, dont le siège social est sis [Adresse 17], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

La société ENEDIS,
société anonyme à directoire et conseil de surveillance immatriculée au Registre des Commerces et Sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 608 442, dont le siège social est sis [Adresse 12], prise en la personne de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

La société SOCIETE FRANCAISE DU RADIOTELEPHONE - SFR,
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance immatriculée au Registre des Commerces et Sociétés de PARIS sous le numéro 343 059 564, dont le siège social est sis [Adresse 5], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

La société ORANGE,
Société anonyme immatriculée au Registre des Commerces et Sociétés de NANTERRE sous le numéro 380 129 866, dont le siège social est sis [Adresse 2], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

non comparante

La société H&A ARCHITECTURE,
Société à responsabilité limitée immatriculée au
Registre des Commerces et Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 498 468 958, dont le siège social est sis [Adresse 3], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

La société ALPHA CONTROLE,
Société par actions simplifiée immatriculée auRegistre des Commerces et Sociétés de [Localité 26] sous le numéro 440 284 578, dont le siège social est sis [Adresse 15], prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.
non comparante

Monsieur [C] [U],
demeurant [Adresse 13]
non comparant

Madame [D] [U],
demeurant [Adresse 13]
non comparante

Madame [K] [F],
demeurant [Adresse 16]
non comparante

Madame [O] [F] épouse [J],
demeurant [Adresse 11]
non comparante

Monsieur [R] [F],
demeurant [Adresse 18]
non comparant

Madame [E] [Z],
demeurant [Adresse 10]
non comparante

Monsieur [N] [Z],
demeurant [Adresse 10]
non comparant

Débats tenus à l'audience du : 23 Avril 2024

Nous, Gaële FRANÇOIS-HARY, Première Vice-Présidente au Tribunal Judiciaire de Versailles, assistée de Virginie DUMINY, Greffier,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil, à l’audience du 23 Avril 2024, l’affaire a été mise en délibéré au 28 Mai 2024, date à laquelle l’ordonnance suivante a été rendue :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de Commissaire de Justice en date du 7 mars 2024, la société [Adresse 27] a assigné l'ensemble des défendeurs et défenderesses susvisés en référé devant le Tribunal judiciaire de Versailles aux fins de voir ordonner une expertise à titre préventif.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence du [Adresse 20] est représenté.

Les autres défendeurs et défenderesses ne sont pas représentés.

La décision a été mise en délibéré au 28 mai 2024.

MOTIFS

L'article 143 du code de procédure civile dispose que "Les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible."

L'article 232 du code de procédure civile ajoute que "Le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert la lumière d'un technicien."

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 base de ce texte, une expertise peut donc être prescrite dès lors qu'il est justifié de l'intérêt de son organisation, peu important que les prétentions de la partie demanderesse soient contestées sur le fond. La notion de motif légitime suppose seulement l'existence d'un procès en germe pouvant être conduit sur la base d'un fondement juridique suffisamment déterminé et dont la solution peut dépendre de la mesure sollicitée.

Il est en l'espèce constant que la demande d'expertise sollicitée s'inscrit dans le cadre d'un référé dit "préventif" dont l'objet, avant le démarrage des travaux de construction, est de vérifier l'incidence possible du projet sur l'état des bâtiments voisins et de prendre toutes mesures préventives pour éviter l'aggravation des faiblesses éventuellement constatées ou l'apparition de désordres du fait des travaux entrepris.

En l'espèce, la mesure demandée est légalement admissible ; le litige potentiel à un objet et un fondement suffisamment caractérisés ; la prétention de la demanderesse n'est pas manifestement vouée à l'échec ; la demanderesse, dont les allégations ne sont pas imaginaires et présentent un certain intérêt, justifie par la production du permis de construire, de la matrice cadastrale et du contrat de maîtrise d'oeuvre, du caractère légitime de sa demande.

Il y a lieu d'y faire droit, dans les conditions détaillées dans le dispositif.

Les dépens seront à la charge de la demanderesse.

PAR CES MOTIFS

Nous, Gaële FRANCOIS-HARY, Première Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de Versailles, statuant par ordonnance mise à disposition au greffe, réputée contradictoire et en premier ressort :

Ordonnons une expertise,

Commettons pour y procéder M. [L] [W], expert inscrit sur la liste de la Cour d'appel de Versailles, avec mission de :
* 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 les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission,
* se rendre sur les lieux et en faire la description,
* indiquer si les travaux ont déjà commencé et dans l'affirmative en préciser l'état d'avancement,

* dresser tous états descriptifs et qualitatifs des immeubles voisins, dire si, à son avis, ceux-ci présentent ou non des dégradations et des désordres inhérents à leur structure, leur mode de construction, de fondation ou leur vétusté ou encore consécutifs à la nature du sous-sol sur lequel ils reposent et éventuellement consécutifs aux travaux ayant déjà pu être entrepris pour le compte du demandeur,
* donner son avis sur toute difficulté consécutive à l'existence de servitude, d'emprise, de mitoyenneté,
* en cas de danger et d'urgence constatés, dire s'il convient de mettre en place des mesures de sauvegarde, et autoriser le maître d'ouvrage à faire exécuter à ses frais avancés les travaux estimés indispensables par l'expert,
* rapporter toutes autres constatations utiles de nature à prévenir toute difficulté,
* mettre, en temps utile, au terme des opérations d'expertise, par le dépôt d'un pré-rapport, les parties en mesure de faire valoir, dans le délai qu'il leur fixera, leurs observations qui seront annexées au rapport,

Disons que l'expert pourra s'adjoindre, si besoin, le recours à un sapiteur,

Fixons à 8000 euros le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert, qui sera versé par la demanderesse, au plus tard le 31 juillet 2024, entre les mains du régisseur d'avance et de recettes de cette juridiction,

Impartissons à l'expert, pour le dépôt du rapport d'expertise, un délai de 24 mois à compter de l'avertissement qui lui sera donné par le greffe du versement de la provision,

Disons qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert, il sera procédé à son remplacement par le juge chargé du contrôle des expertises, par ailleurs chargé du contrôle des opérations d'expertise,

Disons que les dépens seront à la charge de la demanderesse.

Prononcé par mise à disposition au greffe le VINGT HUIT MAI DEUX MIL VINGT QUATRE par Gaële FRANÇOIS-HARY, Première Vice-Présidente, assistée de Virginie DUMINY, Greffier, lesquelles ont signé la minute de la présente décision.

Le GreffierLa Première Vice-Présidente

Virginie DUMINYGaële FRANÇOIS-HARY