5 juin 2024
Tribunal judiciaire de Paris
RG n° 20/07643

2ème chambre 2ème section

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS [1]

[1] Copies exécutoires délivrées le :
Copies certifiées conformes délivrées le :

■

2ème chambre

N° RG 20/07643
N° Portalis 352J-W-B7E-CSTBW

N° MINUTE :

Assignation du :
07 Juillet 2020

ORDONNANCE DU JUGE DE LA MISE EN ETAT
rendue le 05 Juin 2024

DEMANDEURS

Monsieur [I] [W] [H] [J]

[Adresse 6]
[Localité 4]

Madame [K] [Z] [T] épouse [J]
[Adresse 6]
[Localité 4]

Représentées par Maître Emma SULTAN de l'AARPI Castiglione Avocats, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #G0579

DEFENDERESSES

La société S.N.C. PARIS PALATINO
[Adresse 1]
[Localité 5]

Représentée par Maître James DUPICHOT, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #J0149

La société OFFICE HOTELIER DU LOGEMENT ETUDIANT (OHLE), venant aux droits, par transmission universelle du patrimoine en date du 1er janvier 2023, de la société YES HABITAT
[Adresse 2]
[Localité 3]

Représentée par Maître Solène BERNARD de la SELEURL Cabinet Bernard, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire #E112

* * *

MAGISTRAT DE LA MISE EN ETAT

M. Jerôme HAYEM, Vice-Président

assisté de Adélie LERESTIF, greffière.

DEBATS

A l'audience du 24 Avril 2024, avis a été donné aux avocats que l'ordonnance serait rendue le 05 Juin 2024.

ORDONNANCE

Prononcée publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire et en premier ressort

Exposé du litige

* * *

EXPOSE DU LITIGE

Le 23 mai 2014, la société Palatino a vendu aux époux [J] un studio sis à [Localité 7] en état futur d'achèvement destiné à être donné à bail commercial à la société Yes Habitat aux droits de laquelle se trouve la société Ohle.

Le bien a été livré en 2015.

Par ordonnances des 7 novembre 2017 et 4 juillet 2019, le juge des référés de ce tribunal a ordonné une expertise afin notamment de:
examiner les désordres affectant les ouvrants des appartements des colonnes 18 et 19 de la cage A de l'immeuble et les façades et bardages de l'immeuble,décrire les reprises éventuelles nécessaires,déterminer si la conception des logements pourvus d'un seul ouvrant d'entretien est compatible avec les contraintes d'exploitation de l'établissement pour un usage d'habitation,donner son avis sur les solutions à mettre en oeuvre pour rendre possible l'ouverture des fenêtres tout en conservant un niveau de sécurité équivalent à celui découlant de l'application de l'article GH 13 et évaluer les risques incendie.
Par actes d'huissier des 7 juillet et 13 juillet 2020, les époux [J] ont assigné les sociétés Palatino et Yes Habitat devant le tribunal de céans aux fins de:
prononcer la nullité ou la résolution de la vente,condamner les sociétés Palatino et Yes Habitat à l'indemniser de divers préjudices,surseoir à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.
L'affaire a été renvoyée devant le juge de la mise en état.

Le 1er décembre 2022, l'expert a clos son rapport.

En mars 2024, la société Ohle a assigné la société Palatino, les constructeurs de l'ouvrage et leurs assureurs devant ce tribunal aux fins de les condamner à l'indemniser du coût de reprise des désordres affectant le bien et des pertes de loyers consécutives à ces désordres et leur reprise donnant naissance à une instance enrôlée sous le numéro RG 24/04866.

Par conclusions d'incident notifiées par voie électronique le 19 avril 2024, la société Palatino demande au juge de la mise en état de:
surseoir à statuer dans l'attente d'une décision définitive dans l'instance n° RG 24/04866,déclarer irrecevable la demande de [Y] [P] en rejet des fins de non recevoir présentées par la société Palatino devant le tribunal,subsidiairement, si la juridiction estime être saisie par la société Palatino de fins de non recevoir, y faire droit.
Par conclusions d'incident notifiées par voie électronique le 22 avril 2024, la société Ohle:
s'associe à la demande de sursis à statuer de la société Palatino,sollicite le rejet des autres demandes.
Par conclusions d'incident notifiées par voie électronique le 22 avril 2024, les époux [J] prient le juge de la mise en état de:
déclarer irrecevable la demande de sursis à statuer,la rejeter,ordonner la clôture partielle des sociétés Ohle et Palatino quant à leurs fins de non recevoir déposées devant le tribunal,subsidiairement, rejeter ces fins de non recevoir,enjoindre à la société Ohle de conclure au fond,enjoindre à la société Palatino de conserver la numérotation de ses pièces et de faire apparaître les modifications apportées au bordereau numéro 2 du 29 novembre 2023,écarter le bordereau de pièces n° 3 de la société Palatino et les pièces y figurant,écarter le bordereau de pièces n° 1 de la société Ohle et les pièces y figurant,condamner les sociétés Palatino et Ohle à lui verser une somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
L'incident a été plaidé le 24 avril 2024.

A l'issue des débats, les parties ont été informées que la décision serait rendue par mise à disposition au greffe le 5 juin suivant.

Motivation

MOTIFS

Vu les conclusions d'incident de la société Palatino notifiées par voie électronique le 19 avril 2024;

Vu les conclusions d'incident de la société Ohle notifiées par voie électronique le 22 avril 2024;

Vu les conclusions d'incident des époux [J] notifiées par voie électronique le 22 avril 2024;

1°) Sur le sursis à statuer

1.1°) Sur la recevabilité de la demande

Se prévalant de l'article 74 du code de procédure civile, les époux [J] contestent la recevabilité de la demande au motif qu'elle a été précédée de conclusions au fond de la société Palatino.

Sur ce, il résulte de l'article 73 du code de procédure civile que le sursis à statuer est une exception de procédure.

L'article 74 du même code dispose que les exceptions de procédure doivent être soulevées avant toute défense au fond.

Ne pouvant être présentée avant l'événement qui la fonde, une exception ne peut être frappée d'irrecevabilité au motif que des conclusions au fond ont été prises antérieurement à cet événement. L'article 74 précité doit donc être interprété comme ne sanctionnant que les exceptions soulevées après dépôt de conclusions au fond postérieurement à l'événement qui les a fait advenir.

En l'espèce, les sociétés Palatino et Ohle demandent un sursis à statuer dans l'attente de décisions à venir dans une instance introduite en mars 2024.

Si la société Palatino a effectivement déposé des conclusions au fond avant d'introduire le présent incident, ces conclusions remontent au 28 novembre 2023, soit antérieurement à l'introduction en mars 2024 de l'instance fondant la demande de sursis à statuer.

La demande de sursis est donc recevable.

1.2°) Sur le sursis

Les sociétés Palatino et Ohle font valoir:
que l'instance RG 24/04866 tend à mettre à la charge des constructeurs et de leurs assureurs le coût de reprise des désordres sur lesquels les époux [J] fondent leur action,que les époux [J] n'agissent pas qu'en nullité, qu'ils se prévalent de l'action en délivrance conforme et de la garantie légale des constructeurs, qu'il est donc essentiel de savoir ce qu'il adviendra des travaux de reprise préconisés par l'expert et de l'action engagée par la société Ohle,qu'en outre, l'assureur dommage ouvrage a admis sa garantie et déjà financé certains travaux,qu'ainsi, au terme de l'instance RG 24/04866, le bien litigieux pourra être purgé de tout désordre, privant l'action de [Y] [P] de tout fondement.
Les époux [J] opposent:
qu'à la date de formation du présent incident, la société Ohle n'avait toujours pas introduit l'instance en considération de laquelle elle sollicite le sursis à statuer,que la société Ohle n'étant que preneuse à bail, elle ne bénéficie pas de la garantie des constructeurs, que son action est donc manifestement vouée à l'échec,qu'ils agissent à titre principal en nullité pour

vice du consentement et absence de cause,que subsidiairement, ils se prévalent de vices rédhibitoires, de manquement à l'obligation de délivrance et à l'obligation d'information et de conseil,
qu'ils recherchent la nullité ou la résolution de la vente, que l'anéantissement du contrat ne suppose pas la démonstration d'un préjudice, que la persistance des désordres est donc indifférente,qu'ils poursuivent aussi l'indemnisation de leurs préjudices,que la détermination des responsabilités définitives des constructeurs sur le fondement de la garantie décennale, objet de l'instance introduite par la société Ohle, est sans aucune incidence sur leurs demandes.
Sur ce, la nullité d'un contrat doit s'apprécier au jour de sa formation.

Dès lors, les éventuelles reprises de désordres sont indifférentes quant à la validité de la vente litigieuse et il n'y a pas lieu de surseoir à statuer sur la demande en nullité dans l'attente de décisions à venir sur la garantie des constructeurs et l'indemnisation de la société Ohle du fait de la reprise des désordres affectant le bien vendu.

S'agissant des demandes en résolution de la vente pour vice rédhibitoire ou manquement à l'obligation de délivrance, sans préjuger de leur bien fondé et de la possibilité même pour un vendeur d'immeuble à construire de se prévaloir de la garantie des vices cachés, leur succès dépend notamment de l'appréciation par le tribunal de l'importance du manquement constaté et de ses conséquences pour l'acquéreur.

Certes, cette importance dépend des conséquences des désordres constatés qui sont susceptibles d'évoluer après le prononcé des décisions à venir dans l'instance engagée par la société Ohle tendant à obtenir la prise en charge par les défendeurs à cette instance du coût de reprise.

Pour autant, il ne peut être exclu que le tribunal considère que l'existence de désordres à la livraison du bien et les inconvénients déjà subis par les époux [J] sont d'ores et déjà suffisamment importants pour justifier l'anéantissement de la vente, peu important que ces désordres soient repris dans un avenir plus ou moins proche.

Dès lors, il n'apparaît pas opportun de surseoir immédiatement sur les demandes en résolution de la vente.

Enfin, les demandes indemnitaires ne portent que sur des préjudices consécutifs à l'anéantissement de la vente.

Il n'y a donc pas lieu de surseoir à statuer sur ces demandes dont le dénouement ne dépend que de la décision du tribunal sur la nullité ou la résolution de la vente.

2°) Sur les autres demandes

La présente juridiction n'est saisie d'aucune fin de non recevoir afférente à des demandes au fond, seul le tribunal lui-même ayant été saisi de telles fins de non recevoir par la société Palatino.

Par suite, les demandes des époux [J] tendant à ce que le juge de la mise en état rejette ces fins de non recevoir sont irrecevables comme dépourvues d'intérêt faute de s'opposer à une demande dont la juridiction est saisie.

Par ailleurs, il n'est pas dans le pouvoir du juge de la mise en état d'écarter des pièces des débats. Par suite la demande des époux [J] en ce sens est irrecevable.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge de la mise en état, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

DÉCLARONS recevable les demandes de sursis à statuer;

REJETONS les demandes des sociétés Palatino et Ohle tendant à:
surseoir à statuer dans l'attente d'une décision définitive dans l'instance n° RG 24/04866;
DÉCLARONS irrecevables les demandes des époux [J] tendant à:
rejeter les fins de non recevoir présentées par la société Palatino devant le tribunal,écarter le bordereau de pièces n° 3 de la société Palatino et les pièces y figurant,écarter le bordereau de pièces n° 1 de la société Ohle et les pièces y figurant;
DÉBOUTONS les époux [J] de leur demande tendant à:
déclarer irrecevable la demande de sursis à statuer;
RÉSERVONS les dépens et les frais irrépétibles;

Puis, statuant par mesure d'administration judiciaire,

REJETONS les demandes des époux [J] tendant à:
ordonner la clôture partielle des sociétés Ohle et Palatino quant à leurs fins de non recevoir présentées devant le tribunal,enjoindre à la société Palatino de conserver la numérotation de ses pièces et de faire apparaître les modifications apportées au bordereau numéro 2 du 29 novembre 2023;
RENVOYONS l'affaire à l'audience de mise en état du 3 juillet 2024 à 13h30 pour dépôt par la société Ohle de ses conclusions au fond au plus tard le 1er juillet 2023 et à défaut clôture;

Faite et rendue à Paris le 05 Juin 2024

La Greffière Le Juge de la mise en état
Adélie LERESTIF Jerôme HAYEM