N° RG 24/00960 - N° Portalis DBYS-W-B7I-NDDH

Minute N° 2024/966

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

du 07 Novembre 2024

[A] [Y]
[S] [R]

C/

[K] [Z]
[M] [E] épouse [Z]
S.A.R.L. MAJESTIA IMMO

---

copie exécutoire délivrée le 07/11/2024 à :

Me Loïc RAJALU - 189
copie certifiée conforme délivrée le 07/11/2024 à :

la SELARL CONSEIL ASSISTANCE DEFENSE C.A.D. - 245
Me Emilie MARTINON - 110
Me Loïc RAJALU - 189
Expert
dossier

MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES

(Loire-Atlantique)

_____

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

_____

Président : Pierre GRAMAIZE

Greffier : Eléonore GUYON

DÉBATS à l'audience publique du 03 Octobre 2024

PRONONCÉ fixé au 07 Novembre 2024

Ordonnance contradictoire, mise à disposition au greffe

ENTRE :

Madame [A] [Y],
demeurant [Adresse 3]
[Localité 7]

Monsieur [S] [R],
demeurant [Adresse 3]
[Localité 7]

Tous deux représentés par Me Loïc RAJALU, avocat au barreau de NANTES

DEMANDEURS

D'UNE PART

ET :

Monsieur [K] [Z],
demeurant [Adresse 9]
[Localité 6]

Madame [M] [E] épouse [Z],
demeurant [Adresse 9]
[Localité 6]

Tous deux représentés par Me Emilie MARTINON, avocat au barreau de NANTES

S.A.R.L. MAJESTIA IMMO (RCS NANTES 844 197 889),
dont le siège social est sis [Adresse 4]
[Localité 8]
Rep/assistant : Maître Thibaud HUC de la SELARL CONSEIL ASSISTANCE DEFENSE C.A.D., avocats au barreau de NANTES

DÉFENDEURS

D'AUTRE PART
PRESENTATION DU LITIGE

Suivant acte dressé le 20 octobre 2023 par Maître [G] [F], notaire associée à [Localité 10] avec la participation de Maître [L] [B], notaire à [Localité 11], Monsieur [S] [R] et Madame [A] [Y] ont fait l'acquisition auprès des époux [K] [Z] d'une maison d'habitation située [Adresse 3] à [Localité 15], après signature d'un compromis sous l'égide de la S.A.R.L. MAJESTIA IMMO.

Se plaignant de problèmes d'humidité affectant la maison et de leurs effets masqués par leurs vendeurs, Monsieur [S] [R] et Madame [A] [Y] ont fait assigner en référé les époux [K] [Z] et la S.A.R.L. MAJESTIA IMMO par actes de commissaires de justice du 26 juillet et du 3 septembre 2024 afin de solliciter l'organisation d'une expertise aux frais avancés des époux [Z].

La S.A.R.L. MAJESTIA IMMO conclut au rejet de la demande formée contre elle et à sa mise hors de cause avec condamnation des demandeurs à lui payer une somme de 1 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, en objectant que la maison était en bon état et qu'elle ne présentait aucun signe d'humidité lors de la vente, de sorte que tout action contre elle est vouée à l'échec en l'absence de faute de sa part, étant précisé que l'agent chargé de la vente ne fait plus partie de ses salariés.

Les époux [K] [Z] formulent toutes protestations et réserves en estimant que la mise hors de cause de l'agence serait prématurée, alors que c'est elle qui a organisé les visites du bien avant la vente.

Les demandeurs maintiennent leurs prétentions, également contre l'agence pour qu'elle puisse produire tous éléments concernant l'état de la maison avant la vente.

MOTIFS DE LA DECISION

Monsieur [S] [R] et Madame [A] [Y] présentent des copies des documents suivants :
- acte notarié du 20 octobre 2023,
- compromis du 24 août 2023,
- rapport AFD du 5 février 2024,
- devis La [Localité 14] TP,
- courriers,
- photographies,
- procès-verbal de constat de Me [I] [T] commissaire de justice du 14/06/24.

Il résulte des pièces produites et des explications données que les causes et conséquences des désordres dont se plaignent Monsieur [S] [R] et Madame [A] [Y] concernant l'humidité affectant leur maison sont en litige.

L’avis d’un technicien du bâtiment permettra d’aider à résoudre le litige et d’éclairer le tribunal s’il est saisi d’une demande.

Il existe donc un motif légitime justifiant l’organisation d’une expertise de nature à établir la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution de ce litige en vertu des dispositions de l’article 145 du code de procédure civile.

Seule une action irrémédiablement vouée à l'échec serait de nature à justifier la mise hors de cause de l'agence immobilière qui a fait visiter le bien et rédigé le compromis de vente.

Tout recours contre l'agence ne peut être considéré d'emblée comme impossible au simple vu de photographies de l'intérieur du bien avant la vente, alors que ces photographies doivent être analysées par un expert pour qu'il puisse

déterminer si des signes d'humidité étaient néanmoins perceptibles par un professionnel de l'immobilier ou si des éléments incohérents auraient dû être relevés, étant souligné que la réfection récente de peintures aurait peut être pu alerter la vigilance d'un professionnel et pouvait l'inciter par prudence à rechercher l'état du bien avant les travaux afin de vérifier si ceux-ci n'étaient pas destinés à masquer des vices.

Il s'ensuit que rien ne permet en l'état d'écarter toute responsabilité de l'agence immobilière, de sorte que sa demande de mise hors de cause et celle accessoire au titre des frais seront rejetées.

Les frais de la mesure d'instruction seront mis à la charge des demandeurs, qui ont intérêt à son exécution.

DECISION

Par ces motifs, Nous, juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Ordonnons une expertise confiée à

Monsieur [X] [U],
expert près la cour d'appel de [Localité 13],
demeurant [Adresse 5],
Tél : [XXXXXXXX01], Port. : [XXXXXXXX02],
Mèl : [Courriel 12]

avec mission de :

* prendre connaissance des pièces du dossier, se faire communiquer tous documents utiles, recueillir l'avis des parties, entendre tout sachant, au besoin rédiger un pré-rapport,

* se rendre sur les lieux, visiter l'immeuble, décrire son état général, en précisant s'il présente des désordres ou dégradations en rapport avec les éléments allégués dans l'assignation, la date où ils sont apparus, leur origine et leurs conséquences, et préciser s'ils affectent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination,

* rechercher les causes des désordres en précisant notamment si elles relèvent d'un vice de matériaux ou matériels, d'une erreur de conception ou de pose ou de mise en œuvre, d'une mauvaise exécution de travaux ou d'entretien, d'un non respect de normes en indiquant lesquelles, ainsi qu'à quelles dates des manquements peuvent être relevés et à qui ils sont imputables,

* rechercher si les désordres existaient avant la vente et si le vendeur en avait nécessairement connaissance en précisant les éléments susceptibles de permettre de s'en convaincre,

* préciser si les désordres concernent des ouvrages sur lesquels des travaux ont été effectués depuis moins de 10 ans en précisant la date de ces travaux et de leur réception,

* donner son avis sur le caractère apparent ou non des désordres au moment de la vente pour un acquéreur profane,

* décrire les travaux propres à remédier aux désordres et conséquences diverses, préciser leur nature et estimer leur coût, en distinguant ceux qui pourraient s'avérer urgents,

* donner son avis sur les préjudices subis,

* formuler toutes observations techniques utiles à la solution du litige,

Disons que Monsieur [S] [R] et Madame [A] [Y] devront consigner au greffe avant le 7 janvier 2025, sous peine de caducité, une somme de 3 500,00 € à valoir sur les honoraires de l'expert,

Disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe avant le 31 décembre 2025,

Rejetons toutes autres prétentions plus amples ou contraires,

Laissons provisoirement les dépens à la charge de chaque partie qui les a exposés.

Le Greffier, Le Président,

Eléonore GUYON Pierre GRAMAIZE