TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DE REFERE N° 24/

Référés Cabinet 4

ORDONNANCE DU : 27 Décembre 2024
Président : Monsieur TRUC, Juge
Greffier : M. MEGHERBI, Greffier
Débats en audience publique le : 22 Novembre 2024

N° RG 24/01768 - N° Portalis DBW3-W-B7I-4YKB

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.D.C. Résidence [17] sis [Adresse 16], prise en la personne de son syndic en exercice la société IMMOBILIERE PUJOL, dont le siège social est sis [Adresse 13], prise en la personne de son représentant légal
représentée par Me Marie FAVRE-PICARD, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSES

S.A. ABEILLE IARD & SANTE, dont le siège social est sis [Adresse 2], prise en sa qualité d'assureur dommages ouvrages , et en sa qualité d'assureur de la société QUALI ENER,

représentée par Maître Dominique PETIT-SCHMITTER de la SELARL SELARL JEANNIN PETIT PUCHOL, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

S.A.M.C.V. MAF ASSURANCES, dont le siège social est sis [Adresse 6], prise en la personne de son représentant légal , prise en sa qualité d'assureur de la société QUALICONSULT

non comparante

S.C.A. SMA, dont le siège social est sis [Adresse 15], prise en la personne de son représentant légal

non comparante

Société SCCV 90 3 LUCS, dont le siège social est sis [Adresse 1], prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.A.R.L. POISSONNIER FERRAN et ASSOCIÉS, dont le siège social est sis [Adresse 4], prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Laure CAPINERO de la SELARL IN SITU AVOCATS, avocats au barreau de MARSEILLE

S.A.S.U. QUALICONSULT, dont le siège social est sis [Adresse 7], prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Paul GUILLET de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIÉS, avocats postulant au barreau de MARSEILLE et par Me Stephane LAUNEY, avocat plaidant au barreau de Paris

S.A.R.L. IDEM, dont le siège social est sis [Adresse 14], prise en la personne de son représentant légal

non comparante

S.A.S. QUALI ENER, dont le siège social est sis [Adresse 12], prise en la personne de son liquidateur judiciaire, Monsieur [C] [B], domicilié [Adresse 9], suivant jugement du 9 mai 2023 rendu par le Tribunal de Commerce de Marseille,

non comparante

S.A.R.L. QUALI CLIMAT, dont le siège social est sis [Adresse 5], prise en la personne de son liquidateur judiciaire, Monsieur [C] [B], domicilié [Adresse 9], suivant jugement du 9 mai 2023 rendu par le Tribunal de Commerce de Marseille,

non comparante

S.A.S. NOVAFLUX INGENIERIE, dont le siège social est sis [Adresse 11], prise en la personne de son représentant légal

non comparante

INTERVENANTE VOLONTAIRE

S.C.I. MILLY, dont le siège social est sis [Adresse 10], prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Paul GUILLET de la SELARL PROVANSAL D'JOURNO GUILLET & ASSOCIÉS, avocats au barreau de MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE

La SCCV 90 3 LUCS a fait procéder à la construction d'un ensemble immobilier composé de 39 logements parkings en sous-sol, situé [Adresse 16].

L'ensemble immobilier a été réalisé en 2019 – 2020.

Les installations ont été réceptionnées le 4 juin 2021 et les parties privatives le 30 juin 2021.

La société BET NOVAFLUX est intervenue au titre du lot CVC, la société QUALI ENER a réalisé les travaux des installations de chauffage et de plomberie avec la société QUALI CLIMAT.

La société AZUR GAZ a effectué la mise en service de la chaufferie ainsi que la maintenance.

La SARL IDEM est intervenue en qualité de bureau d'étude technique thermique.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16] s'est plaint de désordres affectant les installations de chauffage et d'eau chaude.

La société AZUR GAZ est intervenue entre janvier et mars 2022 pour des problèmes de coupures en chaufferie et de manque d'eau. Elle a établi deux rapports en date du 27 avril 2022 et du 10 août 2022.

Une expertise amiable a été diligentée par le syndic de la copropriété qui a mandaté Monsieur [N]. L'expert a établi un rapport le 16 mai 2022.

Une expertise amiable a été diligentée par l'assureur dommages-ouvrage qui a mandaté le cabinet IXI. Un rapport préliminaire a été établi le 7 septembre 2022 et un rapport intermédiaire a été établi le 5 décembre 2022. Le rapport définitif a été établi le 3 mai 2023.

Le syndic a mandaté la société BET RENNER afin d'accompagner la copropriété dans la gestion de la chaufferie.

A partir du 1er janvier 2023, la gestion de la chaufferie a été confiée à la société DALKIA.

Un rapport de visite a été établi par la société VITAECO le 24 avril 2023.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16] a déploré la persistance des désordres.

Suivant actes de commissaire de justice en date du 8 avril 2024, le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16], représenté par son syndic en exercice la SARL IMMOBILIERE PUJOL, a assigné la SCCV 90 3 LUCS, la SARL LE POISSONNIER FERRAN ET ASSOCIES, la SAS QUALICONSULT, la SARL IDEM, la SAS QUALI ENER, la SARL QUALI CLIMAT, la SAS NOVAFLUX INGENIERIE, la SA ABEILLE IARD ET SANTE en sa qualité d'assureur dommages ouvrages et en sa qualité d'assureur de la SAS QUALI ENER, la MAF en sa qualité d'assureur de la SARL LE POISSONNIER FERRAN ET ASSOCIES et la société SMA en sa qualité d'assureur de la SAS QUALICONSULT, en référé, au visa notamment de l'article 145 du code de procédure civile, aux fins de voir ordonner une expertise et de réserver les dépens.

A l'audience du 22 novembre 2024, par des conclusions auxquelles il conviendra de se reporter pour l'exposé des motifs, le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16], représenté par son syndic en exercice la SARL IMMOBILIERE PUJOL a demandé de débouter la SAS QUALICONSULT de sa demande de mise hors de cause, d'ordonner une mesure d'expertise et de réserver les dépens.

La SCI MILLY est intervenue volontairement à la procédure.

La SCI MILLY, par des conclusions auxquelles il conviendra de se reporter pour l'exposé des motifs, a demandé de :
- juger recevable l'intervention volontaire de la SCI MILLY,
- juger que les opérations d'expertise à venir se dérouleront au contradictoire de la SCI MILLY,
- compléter la mission qui sera confiée à l'expert en l'invitant à ses prononcer sur les préjudices subis par la SCI MILLY,
- réserver les dépens.

La SAS QUALICONSULT, par des conclusions auxquelles il conviendra de se reporter pour l'exposé des motifs, a demandé de :
- dire n'y avoir lieu à référé à l'égard de la SAS QUALICONSULT,
- condamner le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16] à payer à la SAS QUALICONSULT une indemnité de 2500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La SA ABEILLE IARD & SANTE, par des conclusions auxquelles il conviendra de se reporter pour l'exposé des motifs, a demandé de :
- donner acte à la SA ABEILLE IARD & SANTE, recherchée en qualité d'assureur dommages-ouvrage de ses protestations et réserves d'usage,
- donner acte à la SA ABEILLE IARD & SANTE, recherchée en qualité d'assureur de la SAS QUALI ENER de ses protestations et réserves d'usage,
- réserver les dépens.

La SARL LE POISSONNIER FERRAN ET ASSOCIES, par des conclusions auxquelles il conviendra de se reporter pour l'exposé des motifs, a demandé de :
- donner acte à la SARL LE POISSONNIER FERRAN ET ASSOCIES de ses plus expresses protestations et réserves d'usage,
- déclarer que la concluante s'associe à la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16] et sollicite également que les opérations d'expertise soient déclarées communes et opposables à l'ensemble des codéfendeurs, ce qui constitue une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil, étant précisé qu'il en sera tiré argument devant le juge du fond comme étant interruptive de prescription dans les actions entre constructeurs et comme suspensive du délai applicable, par application de l'article 2239 du code civil,
- réserver les dépens.

La SA MAF ASSURANCES, valablement assignée à personne morale, n'a pas comparu.

La société SMA SA, valablement assignée à personne morale, n'a pas comparu.

La SAS NOVAFLUX INGENIERIE, valablement assignée à personne morale, n'a pas comparu.

La SARL IDEM, valablement assignée à personne morale, n'a pas comparu.

La SARL QUALI CLIMAT, valablement assignée à domicile, n'a pas comparu.

La SAS QUALI ENER, valablement assignée à domicile, n'a pas comparu.

La SCCV 90 3 LUCS, valablement assignée à étude, n'a pas comparu.

L'affaire a été mise en délibéré jusqu'au 27 décembre 2024 pour la décision être prononcée à cette date.

SUR QUOI, NOUS, JUGE DES RÉFÉRÉS :

Il y a lieu de recevoir l'intervention volontaire de la SCI MILLY, conforme aux dispositions de l'article 325 du code de procédure civile, qui a un intérêt à l'action.

Sur l'expertise :

L'article 145 du code de procédure civile dispose : « 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'absence d'instance au fond, qui constitue une condition de recevabilité de la demande formée en application de l'article

145 du code de procédure civile, doit s'apprécier à la date de la saisine du juge.
L'existence de contestations, même sérieuses, ne constitue pas un obstacle à la mise en œuvre des dispositions de l'article précité. Il appartient uniquement au juge des référés de caractériser le motif légitime d'ordonner une mesure d'instruction, sans qu'il soit nécessaire de procéder préalablement à l'examen de la recevabilité d'une éventuelle action, non plus que de ses chances de succès sur le fond.
Il suffit de constater qu'un tel procès est possible, qu'il a un objet et un fondement suffisamment déterminés, que sa solution peut dépendre de la mesure d'instruction sollicitée et que celle-ci ne porte aucune atteinte illégitime aux droits et libertés fondamentaux d'autrui.

En l'état de la situation telle que décrite dans l'exposé du litige, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise qui répond à un motif légitime au sens de l'article 145 du code de procédure civile dès lors que le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16] justifie de l'existence de désordres. La mission impartie à l'expert sera précisée au dispositif de la présente ordonnance.

Sur la demande de la SAS QUALICONSULT

La SAS QUALICONSULT se prévaut de ce qu'elle serait intervenue en qualité de contrôleur technique selon convention de contrôle portant sur les missions de type LP + SH + PHH + TH + HAND + AV et que la mission de type F n'a pas été souscrite et qui est relative au fonctionnement des installations, pour solliciter sa mise hors de cause.

Toutefois, il n'appartient pas au juge des référés de se prononcer sur la nature des désordres à plus forte raison alors qu'une expertise est demandée et qu'elle est destinée à apporter un éclairage sur la nature et l'origine des désordres ainsi que leur imputabilité. Il apparait prématuré au stade du présent référé de mettre hors de cause la SAS QUALICONSULT. Dès lors l'expertise se déroulera également au contradictoire de la SAS QUALICONSULT.

Sur les demandes accessoires :

Il résulte des dispositions combinées des articles 696 et 700 du code de procédure civile que les dépens sont à la charge de la partie succombante et que les frais irrépétibles en suivent le sort, sauf considérations tirées de l'équité ou de la différence de situation économique entre les parties.

L'équité n'exige pas de faire application del a demande formulée en vertu de l'article 700 du code de procédure civile qui sera donc rejetée en l'état.

En ce qui concerne la demande de la SARL LE POISSONNIER FERRAN ET ASSOCIES, relative à l'interruption de la prescription au sens de l'article 2241 du code civil, il convient de relever qu'il n'appartient pas au juge des référés, mais au juge du fond, dans le cas où il est saisi, de dire s'il y a pu y avoir ou non interruption de la prescription.
Il sera donc dit n'y avoir lieu à référé en ce qui concerne cette demande.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16], représenté par son syndic en exercice la SARL IMMOBILIERE PUJOL supportera les dépens de l'instance en référé.

Il convient de rappeler que la présente ordonnance est, de plein droit, exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS, STATUANT PAR ORDONNANCE PRONONCÉE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, RÉPUTÉE CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT,

Recevons l'intervention volontaire de la SCI MILLY ;

Rejetons la demande de la SAS QUALICONSULT ;

Disons n'y avoir lieu à référé en ce qui concerne la demande au titre de l'interruption de la prescription ;

Vu l'article 145 du code de procédure civile,

Ordonnons une expertise ;

Commettons pour y procéder :

M. [I] [H]
[Adresse 8]
[Localité 3]
Mèl : [Courriel 18]

Avec pour mission de :
- prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment, contrats, devis acceptés, factures, constats, précédents rapports d'expertises, ..., entendre les parties ainsi que tout sachant,
- se rendre sur les lieux sis résidence EXUVIE [Adresse 16], après avoir convoqué les parties et leurs conseils,
- lister les désordres visés dans l'assignation, dans le rapport d'expertise amiable en date du 16 mai 2022, dans le rapport d'expertise amiable du cabinet IXI du 3 mai 2023 et dans le rapport de visite de la société VITAECO du 24 avril 2023, cette liste marquera les limites de la saisine de l'expert,
- les décrire en précisant leur siège, leur gravité, leur évolution et leur date d'apparition,
- déterminer l'origine, l'importance, la date d'apparition et les causes de ces désordres en décrivant tous les moyens d'investigations employés,
- indiquer pour chaque désordre les conséquences, quant à la solidité, l'habitabilité, l'esthétique de l'ouvrage et plus généralement, quant à l'usage qui peut en être attendu ou quant à la conformité de sa destination,
- indiquer les moyens propres à remédier aux désordres et/ou les travaux restant à effectuer, et donner son avis sur leur coût poste par poste, sur la base des devis produits par les parties, sauf en cas de carence à proposer lui-même ou à l'aide d'un sapiteur, une estimation du coût, et en évaluer la durée prévisible et les éventuelles contraintes liées à leur exécution,

- donner tous éléments d'information techniques et de fait (malfaçons, non conformités, vice de construction, défaut d'entretien...) permettant à la juridiction du fond de statuer sur les responsabilités et dans quelles proportions,
- donner tous éléments d'appréciation concernant le ou les préjudices allégués par le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16], représenté par son syndic en exercice la SARL IMMOBILIERE PUJOL du fait des désordres, puis de leur réparation, en précisant notamment leur point de départ et éventuellement la date à laquelle ils ont cessé,
- plus généralement faire toutes observations utiles à la solution du litige,
- établir un pré-rapport pour le cas où des travaux urgents seraient nécessaires, qui sera déposé au tribunal et communiqué aux parties, ainsi que, le cas échéant, aux autorités compétentes en cas de danger, le plus rapidement possible ;

Disons que l'expert commis, saisi par le GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE sur la plateforme OPALEXE s'il y est inscrit, devra accomplir personnellement sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera son rapport en un exemplaire original, au greffe du tribunal judiciaire de MARSEILLE, service du contrôle des expertises dans le délai de 9 mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de délai dûment sollicité en temps utile auprès du juge du contrôle (en fonction d'un nouveau calendrier prévisionnel préalablement présenté aux parties),

Disons que l'expert devra, dès réception de l'avis de versement de la provision à valoir sur sa rémunération, convoquer les parties à une première réunion qui devra se tenir avant l'expiration d'un délai de deux mois, au cours de laquelle il procédera à une lecture contradictoire de sa mission, présentera la méthodologie envisagée, interrogera les parties sur d'éventuelles mises en cause, établira contradictoirement un calendrier de ses opérations et évaluera le coût prévisible de la mission, et qu'à l'issue de cette première réunion il adressera un compte rendu aux parties,

Disons que l'expert devra impartir aux parties un délai pour déposer les pièces justificatives qui lui paraîtraient nécessaires et, éventuellement, à l'expiration dudit délai, saisir, en application de l'article 275 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge chargé du contrôle des expertises pour faire ordonner la production de ces documents s'il y a lieu sous astreinte ou, le cas échéant, être autorisé à passer outre, poursuivre ses opérations et conclure sur les éléments en sa possession,

Disons que l'expert pourra recueillir l'avis d'un autre technicien mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne,

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert devra adresser à celles-ci une note de synthèse dans laquelle il rappellera l'ensemble de ses constatations matérielles, présentera ses analyses et proposera une réponse à chacune des questions posées par la juridiction,

Disons que l'expert devra fixer aux parties un délai pour formuler leurs dernières observations ou réclamations en application de l'article 276 du code de procédure civile et rappelle qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives ;

Désignons le magistrat chargé du contrôle des expertises par ordonnance présidentielle de roulement pour suivre la mesure d'instruction et statuer sur tous incidents,

Disons que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux et des diligences accomplies ainsi que des difficultés qui font obstacle à l'accomplissement de sa mission,

Ordonnons la consignation auprès du Régisseur du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE par le Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16], représenté par son syndic en exercice la SARL IMMOBILIERE PUJOL, d'une avance de 5.000 euros HT à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert dans les trois mois de la présente ordonnance (accompagnée de la copie de la présente ordonnance),

Disons qu'à défaut de consignation dans ce délai la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet en vertu de l'article 271 du code de procédure civile à moins que le juge du contrôle, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime, ne décide une prorogation du délai ou un relevé de la caducité,

Rejetons la demande formulée en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Laissons les dépens de l'instance en référé à la charge du Syndicat des copropriétaires de la résidence [17] située [Adresse 16], représenté par son syndic en exercice la SARL IMMOBILIERE PUJOL.

LE GREFFIER LE MAGISTRAT