N° RG 24/00949 - N° Portalis DBYS-W-B7I-NGZE

Minute N° 2025/

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

du 16 Janvier 2025

S.C.I. DAVDEL

C/

Société MASA
S.D.C. [Adresse 5]

---

copie exécutoire délivrée le 16/01/2025 à :

la SELARL ARMEN - 30
copie certifiée conforme délivrée le 16/01/2025 à :

la SELARL ARMEN - 30
la SCP IPSO FACTO AVOCATS - 213
dossier
copie électronique délivrée le 16/01/2025 à :

L'expert

MINUTES DU GREFFE

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES

([Localité 14]-Atlantique)

_____

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

_____

Président : Pierre GRAMAIZE

Greffier : Eléonore GUYON

DÉBATS à l'audience publique du 12 Décembre 2024

PRONONCÉ fixé au 16 Janvier 2025

Ordonnance contradictoire, mise à disposition au greffe

ENTRE :

S.C.I. DAVDEL (RCS NANTES n° 525 387 452),
dont le siège social est sis [Adresse 7]
[Localité 11]
Rep/assistant : Maître Vianney DE LANTIVY de la SELARL ARMEN, avocats au barreau de NANTES

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET :

Société MASA (RCS NANTES n°912 450 855),
dont le siège social est sis [Adresse 2]
[Localité 11]
Rep/assistant : Maître Matthieu CAOUS-POCREAU de la SCP IPSO FACTO AVOCATS, avocats au barreau de NANTES

S.D.C. [Adresse 5], représenté par son syndic en exercice la S.A.R.L. Cabinet ARRONDEL (RCS NANTES n°512 323 346),
domicilié : chez S.A.R.L. Cabinet ARRONDEL, dont le siège social est sis [Adresse 1]
[Localité 10]
Rep/assistant : Mme [K] [M] (Epouse du gérant)

DÉFENDERESSES

D'AUTRE PART

N° RG 24/00949 - N° Portalis DBYS-W-B7I-NGZE du 16 Janvier 2025

PRESENTATION DU LITIGE

Suivant acte dressé le 1er décembre 2010 par Me [N] [Y], notaire associé à [Localité 15], la S.C.I. DAVDEL a fait l'acquisition auprès de M. [J] [L] et Mme [X] [A] d'un appartement correspondant au lot n° 2 d'un immeuble en copropriété situé [Adresse 7] à [Localité 16].

La Commune de [Localité 15], propriétaire d'une maison d'habitation construite sur le terrain voisin situé [Adresse 3] a obtenu la désignation de M. [I] en qualité d'expert préventif en vue de la démolition de la maison d'habitation. La S.C.C.V. MASA a fait l'acquisition auprès de la commune de [Localité 15] des parcelles AS [Cadastre 8], [Cadastre 12] et [Cadastre 6] situées [Adresse 4] suivant acte notarié du 22 août 2022 et y a fait édifier un immeuble collectif comprenant cinq logements et deux locaux commerciaux avant de les revendre.

Se plaignant d'infiltrations en provenance de l'immeuble voisin, la S.C.I. DAVDEL a fait assigner en référé la S.C.C.V. MASA par acte de commissaire de justice du 3 septembre 2024 afin de solliciter l'organisation d'une expertise.

La S.C.I. DAVDEL a ensuite fait assigner le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER du [Adresse 4] pris en son syndic la S.A.R.L. CABINET ARRONDEL afin de lui rendre les opérations d'expertise opposables.

Les dossiers ont été joints.

La S.C.C.V. MASA conclut à l'irrecevabilité de la demande et à sa mise hors de cause en soutenant que :
- le fondement de la demande n'est pas précisé,
- elle n'a plus la qualité de voisin ni de propriétaire,
- l'article 750-1 du code de procédure civile impose une tentative de conciliation médiation ou procédure participative,
- la participation à une expertise amiable ne l'engage pas,
- les problèmes d'humidité existaient avant la construction et même l'acquisition du terrain si bien que ses travaux ne sont pas en cause d'autant plus qu'elle n'en a pas été informée,
- l'assureur de la commune, la SMACL, a reconnu la responsabilité des intervenants au chantier de démolition,
- il serait nécessaire d'appeler en cause la commune et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

La S.C.I. DAVDEL rétorque que :
- elle est recevable à agir contre la société MASA en qualité d'ancien propriétaire au titre de la théorie des troubles anormaux de voisinage et en qualité de constructeur de l'immeuble,
- la S.C.C.V. MASA a elle-même sollicité une expertise amiable, ce qui constitue un motif légitime au sens de l'article 750-1 du code de procédure civile,
- elle a indiqué que les préconisations de l'expert dans le cadre du référé préventif avaient été mises en œuvre.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER du [Adresse 4] pris en son syndic la S.A.R.L. CABINET ARRONDEL, représentée à l'audience par l'épouse du gérant, ne s'oppose pas au principe de l'expertise en soulignant aussi que la cause de l'humidité serait antérieure à la construction de l'immeuble.

MOTIFS DE LA DECISION

La S.C.I. DAVDEL présente des copies des documents suivants :
- attestation notariée de propriété,
- ordonnance de référé du tribunal administratif,
- rapport de M. [H] [I] du 23/07/18,
- constat de commissaire de justice du 28/11/22,
- procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages,

- courriers,
- bail.

Il résulte des pièces produites et des explications données que les causes et conséquences des désordres dont se plaint la S.C.I. DAVDEL concernant notamment de l'humidité sur le mur en pierre en limite de propriété 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.

Ce n'est pas parce que l'humidité existait avant les travaux réalisés par la société MASA que la cause de celle-ci ne se trouve pas dans l'immeuble voisin ni que les travaux sont exempts de tous reproches, étant donné que l'expert préventif avait préconisé des travaux, que s'il est prétendu qu'ils ont été réalisés, seul un expert est apte à le vérifier, et qu'en tout état de cause, en qualité de constructeur d'un nouvel ouvrage à proximité de l'immeuble existant voisin, la société MASA avait la charge de prévoir tout ce qui était nécessaire pour éviter des désordres au bâtiment voisin, même si elle n'était pas informée de l'humidité déjà existante comme elle le prétend.

La demande pouvant être envisagée tant sur le fondement du trouble anormal de voisinage que sur celui de la responsabilité du constructeur, la demande n'a pas nécessairement à être précédée d'une tentative de conciliation médiation ou procédure participative en vertu de l'article 750-1 du code de procédure civile.

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 à l'égard des deux défendeurs.

DECISION

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

Ordonnons une expertise confiée à

M. [O] [Z],
expert près la cour d'appel de [Localité 17],
demeurant [Adresse 9],
Port. : 06.43.86.20.76, Mèl : [Courriel 13]

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 notamment la localisation de l'origine de l'humidité alléguée en précisant si elle se trouve sur l'immeuble voisin ou son tréfond ou sur l'immeuble de la demanderesse en indiquant la cas échéant si les parties communes ou privatives d'un ou plusieurs copropriétaires sont concernées,

* préciser si les travaux préconisés par l'expert préventif ont été exécutés, et sinon qui en avait la charge et n'a pas exécuté les préconisations,

* 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 la S.C.I. DAVDEL devra consigner au greffe avant le 16 mars 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 janvier 2026,

Rejetons toutes autres prétentions plus amples ou contraires,

Laissons provisoirement les dépens à la charge de la demanderesse.

Le Greffier, Le Président,

Eléonore GUYON Pierre GRAMAIZE