MINUTE N° :
DOSSIER : N° RG 25/00136 - N° Portalis DB3J-W-B7J-GVEB

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

ORDONNANCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS
EN DATE DU 18 JUIN 2025

DEMANDEUR :

LE :

Copie simple à :
-
-Me MARTIN [A]
- Me CLERC
- Me BARROUX
- Me LE LAIN
- Expertises x3

Copie exécutoire à :
-
-

Monsieur [L] [M]
demeurant [Adresse 8]
représenté par Me Pierre MARTIN, avocat au barreau de DEUX-SEVRES,

DEFENDEURS :

Madame [S] [O], [C] [Y]
demeurant [Adresse 6]
représentée par Me Jérôme CLERC, avocat au barreau de POITIERS, substitué à l'audience par Me Anne TOURNUS GOSSART, avocat au barreau de POITIERS

Monsieur [A] [P], [D] [Y]
demeurant [Adresse 6]
représentée par Me Jérôme CLERC, avocat au barreau de POITIERS, substitué à l'audience par Me Anne TOURNUS GOSSART, avocat au barreau de POITIERS

S.A. SOGESSUR
dont le siège social est sis [Adresse 2]
représentée par Me Paul BARROUX, avocat au barreau de POITIERS, avocat postulant

MACIF
dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Marion LE LAIN, avocat au barreau de POITIERS,

COMPOSITION :

JUGE DES RÉFÉRÉS : Cyril BOUSSERON, Président

GREFFIER : Edith GABORIT

Débats tenus à l'audience publique de référés du : 21 Mai 2025.

FAITS ET PROCEDURE
Selon acte notarié du 7 juin 2022, Monsieur [M] [L] a fait l'acquisition d'une maison d'habitation auprès de Monsieur [Y] [A] et Madame [S] [V] épouse [Y] située [Adresse 7] à [Localité 10] (86) pour la somme de 365 000 euros.

Le 19 février 2024, l'EURL S.EAUX.S a rendu un rapport sur la vérification des réseaux hydrauliques par lequel il a été constaté des fissures et traces d'infiltrations d'eau à l'intérieur du logement.

La SAS AVIPUR a effectué un diagnostic le 21 février 2024 et a conclu à des VMC défectueuses, des problèmes de refoulement de la cheminée et la nécessité de procéder à une recherche de fuite.

Le 7 mars 2024, un rapport de recherche de fuite a été déposé par la SARL VIENNE DETECTION SERVICE faisant état de fissures en façade, de taux anormaux d'humidité à l'intérieur de la maison.

Dans son rapport du 24 avril 2024, l'expert mandaté par l'assureur de Monsieur [M] [L], la SA SOGESSUR, a considéré que les désordres n'étaient pas imputables à la sécheresse.

Par courrier du 8 juillet 2024, Monsieur [M] a mis en demeure Monsieur [Y] [A] et Madame [Y] [S] de rembourser une partie du cout des travaux exposé et a formulé une proposition amiable à hauteur de 12 000 euros, en invoquant des vices cachés.

Par actes de commissaires de justice signifiés les 14 et le 16 avril 2025, Monsieur [M] [L] a assigné la SA SOGESSUR, la MACIF, Monsieur [Y] [A] et Madame [Y] [S] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Poitiers.

Il sollicite que soit ordonnée une mesure d'expertise judiciaire selon mission fixée au dispositif et qu'il soit enjoint à Monsieur et Madame [Y] et à leur assureur, la MACIF, de communiquer toutes les déclarations de sinistre effectuées auprès de l'assurance habitation de la maison litigieuse pour la période de 1994 à 2022, et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la présente ordonnance.

Monsieur [M] [L] soutient détenir un motif légitime selon l'article 145 du Code de procédure civile à ce que soit organisée

une mesure d'expertise judiciaire. Il fait valoir l'existence de désordres affectant sa maison achetée auprès de Monsieur et Madame [Y] et l'absence d'accord entre eux concernant la cause de ces désordres et les responsabilités à engager.

Monsieur [M] [L] fait valoir en outre qu'il apparait opportun de savoir si Monsieur et Madame [Y] ont déclaré des sinistres à leur assureur durant leur occupation de la maison.

Dans ses conclusions notifiées le 29 avril 2025 la SA SOGESSUR sollicite un complément de mission de la mesure d'expertise selon mission fixée au dispositif.

Dans ses conclusions notifiées le 20 mai 2025, la MACIF sollicite de désigner tel expert qu'il plaira présentant une spécialité de géotechnicien et un complément de la mesure d'expertise selon mission fixée au dispositif. Enfin, elle sollicite que Monsieur [M] [L] soit débouté de sa demande de communication sous astreinte des déclarations de sinistre survenues entre 1994 et 2022. Elle fait valoir qu'elle ne dispose pas de ces documents car les anciens propriétaires n'ont déclaré aucun sinistre.

A l'audience du 21 mai 2025, Monsieur [Y] [A] et Madame [Y] [S] formulent les protestations et réserves concernant la demande d'expertise judiciaire.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la demande d'expertise :

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. »

Monsieur [M] [L] rapporte la preuve, par la production de rapports d'expertise de l'existence de désordres affectant la maison d'habitation acquise de Monsieur et Madame [Y]. En outre, il existe un désaccord entre Monsieur [L] et Monsieur et Madame [Y] concernant les causes de ces désordres.

La cause des désordres et son exacte portée ne sont pas entièrement connus, raison de la demande d'expertise, et la réponse à ces questions techniques est nécessaire pour connaître tout à la fois le caractère connu et apparent ou non du vice, l'applicabilité du régime juridique de responsabilité et les garanties susceptibles d'être mobilisées.

Dès lors, il existe un motif légitime à l'organisation d'une mesure d'instruction judiciaire qui permettra d'appréhender l'ensemble des questions utiles à un éventuel futur procès.

Une mesure d'expertise judiciaire sera ordonnée aux frais avancés par Monsieur [M] [L], selon mission fixée au dispositif.

Sur la demande de communication de pièces :

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. »

Monsieur [M] [L] sollicite la communication des déclarations de sinistre effectuées par Monsieur et Madame [Y] auprès de leur assurance habitation pour la période de 1994 à 2022 sous astreinte.

La MACIF expose qu’aucune déclaration de sinistre n’a été réalisée sur cette période.

Dès lors il n’y a pas lieu à référé.

Sur les dépens :

Aux termes de l’article 696 du code de procédure civile,

« La partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. »

Monsieur [M] [L] sera condamné provisoirement aux dépens dès lors que la mesure d’expertise est ordonnée dans son intérêt avant tout établissement des responsabilités.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge des référés, statuant par ordonnance de référé mise à la disposition des parties, contradictoire, après débats en audience publique, en premier ressort,

Vu l’article 145 du code de procédure civile,

Ordonnons une mesure d'expertise ;

Désignons pour y procéder,

Monsieur [B] [I],
Expert près la cour d’appel de [Localité 11]
[Adresse 9]
[Localité 4]

Et en cas de refus ou d'empêchement,

Monsieur [H] [T],
Expert près la cour d’appel de [Localité 11]
[Adresse 5]
[Localité 3]

Avec mission de :

Convoquer les parties en cause ainsi que les avocats par lettre recommandée avec accusé de réception ;
Se faire remettre tous les documents utiles à l'accomplissement de sa mission ;
Se rendre sur les lieux du litige ;
Décrire les désordres allégués dans l’assignation et les pièces jointes ;
Déterminer l’origine, la date d’apparition, l’étendue et les causes des désordres ;
Dire s’ils préexistaient même en germe à la vente, s’ils étaient apparents et s’ils rendent l’immeuble impropre à son usage ou en diminuent fortement l’usage ; dire s’ils étaient connus du vendeur ;
Déterminer les travaux nécessaires pour remédier aux désordres sur la base des devis remis par les parties ;
Donner son avis sur les préjudices subis ;
Faire toute observation utile ;
Ordonnons aux parties et à tout tiers détenteur de remettre sans délai à l'expert tout document qu'il estimera utile à l'accomplissement de sa mission ;

Disons que :

En cas d'empêchement ou de refus de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de l'expertise,
L'expert devra accomplir sa mission conformément aux articles 232 et suivants du code de procédure civile, notamment en ce qui concerne le caractère contradictoire des opérations,
L'expert devra tenir le juge chargé du contrôle de l'expertise, informé du déroulement de ses opérations et des difficultés rencontrées dans l'accomplissement de sa mission,
L'expert est autorisé à s'adjoindre tout spécialiste hors de son domaine de compétence, de son choix, sous réserve d'en informer le juge chargé du contrôle de l'expertise et les parties étant précisé qu'il pourra dans ce cas solliciter une provision complémentaire destinée à couvrir les frais du recours au sapiteur,
L'expert pourra, en cas de besoin, en considération de la complexité technique de la mission, remettre un pré-rapport aux parties en leur communiquant au préalable les propositions chiffrées ou devis concernant les travaux envisagés,
L'expert devra déposer son rapport définitif et sa demande de rémunération au greffe du tribunal et communiquer ces deux documents aux parties.
Disons que l'expert accusera réception de sa mission, nous fera connaître son acceptation éventuelle sans délai et commencera ses opérations après avis de la consignation qui lui sera adressé par le greffe.

Disons que Monsieur [M] [L] devra consigner au greffe de ce Tribunal, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente ordonnance, à peine de caducité de la désignation de l'expert, la somme de deux mille cinq cents euros (2.500€) à titre provisionnel, à valoir sur les frais et honoraires de l'expert, sauf dans l'hypothèse où une demande d'aide juridictionnelle antérieurement déposée serait accueillie, auquel cas les frais seront avancés directement par le Trésorier Payeur Général.

Disons que le secrétariat du service des expertises avisera l'expert commis de ladite consignation.

Disons que la partie demanderesse communiquera ses pièces numérotées sous bordereau daté ; ces conditions étant remplies, l'expert commis organisera la première réunion.

Disons que l'expert commis convoquera les parties par lettre recommandée avec accusé de réception à toutes les réunions d'expertise avec copie par lettre simple aux défenseurs, leurs convenances ayant été préalablement prises.

Disons que l'expert commis entendra les parties, s'expliquera sur leurs dires et observations et sur toutes difficultés auxquelles ses opérations et constatations pourraient donner lieu, s'entourera de tous renseignements utiles, et consultera tous documents produits pouvant l'éclairer s'il y a lieu.

Disons que lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, l'expert dressera un programme de ses investigations, et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours.

Disons qu'à l'issue de cette réunion l'expert fera connaître au Juge la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours, et sollicitera le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire.

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert commis devra adresser aux parties un pré-rapport de ses observations et constatations afin de leur permettre de lui adresser un dire récapitulant leurs arguments sous un délai d'un mois.

Disons que l'expert procédera à sa mission dès qu'il sera avisé de la consignation ci-dessus fixée, et qu'il déposera au Greffe du Tribunal un rapport définitif de ses opérations, répondant aux dires des parties, au plus tard dans le délai de six mois sauf prorogation dûment autorisée.

Précisons que le rapport définitif devra comprendre une conclusion synthétique des résultats des déductions expertales.

Disons qu'au cas où les parties viendraient à se concilier l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et faire rapport au Magistrat chargé du contrôle de l'expertise en lui adressant alors un procès-verbal de conciliation.

Disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé de la surveillance des expertises.

Disons que le juge chargé du contrôle des expertises, désigné par ordonnance du président du tribunal judiciaire de Poitiers en vertu de l'article 155-1 du code de procédure civile, s'assurera de l'exécution de cette mesure d'instruction.

Rejetons la demande de communication de pièces ;

Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire par provision de plein droit ;
Rappelons qu'il sera procédé à la signification de la présente ordonnance par la partie la plus diligente ;

Condamnons Monsieur [M] [L] provisoirement aux dépens.

La présente ordonnance de référé a été mise à disposition des parties le 18 juin 2025 par Monsieur Cyril BOUSSERON, Président du Tribunal Judiciaire, assisté de Madame Edith GABORIT, Greffière, et signée par eux.

La Greffière Le Président