TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DE REFERE

Référés Cabinet 4

ORDONNANCE DU : 20 Juin 2025
Président : Madame BENDELAC, Juge
Greffier : M. MEGHERBI, Greffier
Débats en audience publique le : 16 Mai 2025

N° RG 24/04721 - N° Portalis DBW3-W-B7I-5SOQ

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.E.L.A.S. SYNLAB PROVENCE (anciennement MAZARIN), dont le siège social est sis [Adresse 7], (venant aux droits de la société SELDAIX à la suite d'une fusion-absorption) prise en la personne de son représentant légal

représentée par Maître Denis PERIANO de la SCP BOLLET & ASSOCIES, avocats au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

S.C.I. IMMOBILIERE BELSUNCE, dont le siège social est sise [Adresse 5], prise en la personne de son représentant légal

représentée par Me Myriam DEVICO, avocat au barreau de MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 21 septembre 2011 la SCI l'Immobilière Belsunce a donné à bail à la SELAS Bio Méditerranée un local situé [Adresse 4], au sein duquel la société Synlab Provence y exploite un laboratoire de biologie médicale.

La société Synlab Provence s'est plaint d'infestations de rongeurs nécessitant l'intervention régulière de sociétés de dératisation.

La société Synlab Provence a déploré la persistance des infestations et l'absence de travaux structurels de nature à résoudre les désordres.

Suivant acte de commissaire de justice en date du 25 octobre 2024, la SELAS Synlab Provence (anciennement Mazarin) a assigné la SCI L'Immobilière Belsunce, en référé aux fins d'obtenir le prononcé d'une expertise et de voir réserver les dépens.

A l'audience du 16 mai 2025, la SELAS Synlab Provence, représentée, maintient ses demandes à l'identique.

La SCI l'Immobilière Belsunce, représentée par son conseil, lequel dépose des conclusions auxquelles il convient de se référer, demande de :
- noter les protestations et réserves de la SCI l'Immobilière Belsunce sur la demande d'expertise judiciaire,
- enjoindre les parties de rencontrer le médiateur qui sera désigné
- débouter la société Synlab Provence de toutes autres demandes
- condamner à titre provisionnel la société Synlab Provence à payer à la SCI l'Immobilière Belsunce la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société Synlab Provence aux dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 20 juin 2025.

SUR QUOI, NOUS, JUGE DES REFERES,

Sur la demande d'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'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.

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.

Sur la médiation :

Il résulte des débats que les parties sont amenées à poursuivre des relations contractuelles, qui gagneraient à se pacifier à l'avenir.

La poursuite d'une procédure au fond, précédée d'une expertise, dans un tel litige apparaît très longue et coûteuse au regard des bénéfices d'un accord entre les parties.

Conformément aux dispositions de l'article 22-1 de la loi du 8 février 1995, en sa version modifiée par la loi du 23 mars 2019, en tout état de la procédure, y compris en référé, lorsqu'il estime qu'une résolution amiable du litige est possible, le juge peut, s'il n'a pas recueilli l'accord des parties, leur enjoindre de rencontrer un médiateur qu'il désigne. Celui-ci informe les parties sur l'objet et le déroulement d'une mesure de médiation.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles 131-1 à 15 du code de procédure civile, le juge peut, en tout état de cause et même en référé, ordonner une médiation afin de trouver une solution au litige opposant les parties.

Il sera donc ordonné une mesure qui se déroulera en plusieurs étapes, afin de permettre aux parties de rechercher une solution amiable dans le cadre d'une médiation en étant parfaitement éclairées, tant sur la médiation que sur l'expertise.

1. Pour ce faire, les parties seront enjointes, dans un premier temps, à participer à une réunion d'information sur la médiation.
La participation à la réunion d'information sur la médiation est obligatoire aux termes des textes susmentionnés et l'absence d'une partie à cette réunion pourrait être prise en compte par le juge du fond.
Tant que cette réunion ne se sera pas tenue, l'expertise ne pourra pas commencer.

2. Dans un deuxième temps, l'expert procédera à un premier accedit afin de réaliser un état de la situation et d'élaborer des pistes de réflexions. Les parties seront également informées par l'expert des conditions, de la durée et du montant prévisible de la mesure d'expertise elle-même.
A ce stade, aucune demande de consignation ou de délai complémentaire par l'expert n'est possible.

3. A l'issue de cette phase, les parties, complètement informées, informeront le médiateur et l'expert, par simple écrit contradictoire, de leur acceptation ou non d'entrer en médiation.
En cas d'accord de toutes les parties, la mesure de médiation sera ordonnée par la présente.

4. En cas de refus ou d'échec de la médiation, les parties pourront automatiquement revenir à l'expertise, qui se déroulera de manière classique.

Il convient d'inviter :
Les avocats à communiquer sans délai les coordonnées des parties au médiateur et à l'expert,Le médiateur et l'expert à se tenir réciproquement informés, en temps réel, de l'avancée des opérations qui leurs sont confiées, pour éviter toute perte de temps inutile, Les avocats, le médiateur et l'expert peuvent proposer aux parties une réunion conjointe si elle leur paraît de nature à favoriser le processus amiable.
Il convient de rappeler qu'à tout moment, sous réserve d'un accord de toutes les parties, elles peuvent convenir :
De recourir à une médiation conventionnelle,D'augmenter ou restreindre la mission de l'expert,D'une intervention synchrone du médiateur et de l'expert.Enfin, les parties peuvent, non seulement solliciter l'homologation de leur accord par le président du tribunal judiciaire sur simple requête, mais elles peuvent également demander l'apposition de l'exécutoire par le directeur de greffe sur requête conjointe de toutes les parties.

Sur les demandes accessoires :

L'équité commande, en vertu de l'article 700 du code de procédure civile, de laisser à la charge respective des parties les

frais irrépétibles engagés.

La SELAS Synlab Provence supportera les dépens de l'instance en référé, sous réserve d'une éventuelle décision au fond.

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

Ordonnons la tenue d'une première rencontre gratuite d'information et d'explication des parties avec un médiateur :
[Localité 9] MEDIATION - Atelier Coquelicot, [Adresse 6] ([Courriel 10])
qui se tiendra au tribunal judiciaire de MARSEILLE (palais Monthyon salle 6) ou à l'adresse indiquée par le médiateur,

Disons que cette réunion se tiendra dans un délai d'un mois à compter de la notification de la présente ordonnance au médiateur ;

Invitons les avocats à communiquer au médiateur désigné les coordonnées de leur client (numéro de téléphone, adresse postale et e-mail) dans les huit jours suivant la notification de la présente ordonnance afin de réduire les délais de prise en charge,

Rappelons au médiateur qu'il devra joindre une copie de tous ses courriers au magistrat mandant au greffier dont le nom figure en tête de la présente décision ;

Ordonnons une expertise et commettons pour y procéder :
[N] [D]
[Adresse 3]
[Localité 2]
Tél : [XXXXXXXX01]
Port. : 06 12 31 62 93 Mèl : [Courriel 11]

expert près la Cour d'appel d'[Localité 8],

avec la mission suivante :
- dans le respect du principe de la contradiction et des articles 273 et suivants du code de procédure civile, après s'être fait remettre tous documents utiles, avoir entendu tout sachant et avoir reçu les parties et, le cas échéant, procédé à une visite des lieux de [Adresse 4],

- adresser aux parties dans les deux mois à compter de la réception de l'avis de consignation, une note écrite faisant un état de la situation et élaborant des pistes de réflexions et indiquant les conditions matérielles de la bonne réalisation de l'expertise (notamment le programme prévisionnel des opérations, les difficultés techniques, nécessité de recourir à un sapiteur, éventuelles investigations destructrices...), la durée et le montant prévisibles de la mesure d'expertise elle-même,

Fixons à la somme de 2500 euros la provision à consigner par la SELAS Synlab Provence à la Régie du Tribunal judiciaire de MARSEILLE dans les deux mois de la présente, afin de garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert, à peine de caducité de la décision ordonnant l'expertise,

Dans l'hypothèse où la SELAS Synlab Provence bénéficierait de l'Aide juridictionnelle, SELAS Synlab Provence serait dispensée du paiement de la consignation à valoir sur les honoraires de l'expert et les frais seront recouvrés comme en matière d'aide juridictionnelle ;

Rappelons qu'à ce stade, aucune consignation ou délai complémentaire ne sera accordé à l'expert ;

Disons que l'expert devra faire connaître sans délai son acceptation dès réception de la présente ordonnance et disons qu'à défaut ou en cas de carence dans l'accomplissement de sa mission, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du magistrat chargé du contrôle de l'expertise en urgence ;

Précisons que tant que la réunion d'information sur l'expertise n'aura pas eu lieu, l'expert ne pourra pas demander d'extension de sa mission au magistrat chargé du contrôle des expertises ;

A compter de la réception de la note écrite de l'expert, invitons les parties à faire connaitre contradictoirement au médiateur et à l'expert leur choix de recourir ou non à la médiation, dans un délai de 8 jours ;
Ordonnons une médiation judiciaire, dans le seul cas où toutes les parties s'accordent sur le choix de la médiation, et désignons pour y procéder le médiateur ayant assuré la séance d'information ;

Disons que chacune des parties remettra au médiateur la somme de 400 euros à titre de provision à valoir sur le montant de ses honoraires au plus tard lors de la première réunion commune suivant la réunion d'information ;

Dispensons la partie éventuellement bénéficiaire de l'aide juridictionnelle de ce règlement par application de l'article 22 alinéa 3 de la loi du 8 février 1995 ;

Rappelons que la médiation a une durée de trois mois, renouvelable une fois tacitement à la demande du médiateur adressée au magistrat mandant ;
Rappelons que si un délai supplémentaire était nécessaire, les parties pourraient recourir d'un commun accord à une médiation conventionnelle, à charge pour elles d'en informer l'expert ;

Disons que le délai de trois mois renouvelable de la médiation commencera à compter de la première réunion collégiale organisée par le médiateur suivant la réunion d'information,

Désignons le magistrat chargé du contrôle des mesures d'instruction pour procéder s'il y a lieu au remplacement du médiateur empêché ;

Disons que le médiateur, à l'expiration de sa mission, informera par écrit l'expert et le magistrat chargé du contrôle des mesures d'instruction de ce que les parties sont parvenues ou ne sont pas parvenues à trouver une solution au litige qui les oppose ;

- Disons que si les parties trouvent un accord, l'expert constatera que sa mission est achevée et déposera la note rédigée en l'état, accompagnée de son mémoire de frais, qui ne pourra dépasser le montant de la provision fixée plus haut ;
- Disons qu'à défaut d'accord des parties sur une médiation, de paiement de la provision afférente aux honoraires du médiateur ou à défaut d'accord trouvé en médiation, l'expert judiciaire sera chargé de poursuivre ses opérations selon la mission suivante :

- 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 [Adresse 4], après avoir convoqué les parties et leurs conseils,
- lister les désordres visés dans l'assignation 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 la SELAS Synlab Provence du fait des désordres, puis de leur réparation, en précisant notamment leur
- 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, qui ne pourra être inférieur à un mois, 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 LA SELAS SYNLAB PROVENCE, d'une avance de 2.500 € 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 ;

Dans cette hypothèse, disons que l'expert devra déposer son rapport dans les douze mois de sa saisine, sauf prorogation de délai accordée par le magistrat chargé du contrôle des mesures d'instruction ;

Disons que si le coût probable de l'expertise est plus élevé que la consignation fixée, l'expert devra à l'issue de la première réunion des parties après poursuite ou reprise de sa mission, communiquer au magistrat chargé du contrôle des opérations et aux parties l'évaluation prévisible de ses frais et honoraires en sollicitant la consignation d'une provision complémentaire et en avisant par écrit les parties ou leurs avocats qu'elles disposent d'un délai de 15 jours pour présenter leurs observations sur cette demande de provision complémentaire directement au magistrat chargé du contrôle des expertises qui statuera à l'issue de ce délai ;

Laissons les frais irrépétibles à la charge respective des parties ;

Mettons les dépens à la charge de la SELAS Synlab Provence.

LE GREFFIER LE MAGISTRAT

Expédition délivrée le 20/06/2025

À
- M. [N] [D] (expert)

Grosse délivrée le 20/06/2025

À
- Maître Denis PERIANO
- Me Myriam DEVICO