T R I B U N A L JUDICIAIRE
D E D R A G U I G N A N
_____

O R D O N N A N C E D E R É F É R É
CONSTRUCTION

RÉFÉRÉ n° : N° RG 25/04405 - N° Portalis DB3D-W-B7J-KWSJ

MINUTE n° : 2025/517

DATE : 17 Septembre 2025

PRÉSIDENT : Monsieur Frédéric ROASCIO

GREFFIER : Madame Gaëlle CORNE

DEMANDERESSE

S.C.I. CHELSER,
dont le siège social est sis [Adresse 1] - [Localité 6]
représentée par Me Philippe BARTHELEMY, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

DEFENDERESSE

S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER,
dont le siège social est sis [Adresse 3] - [Localité 4]
représentée par Me Virginie FEUZ, avocat au barreau de DRAGUIGNAN (Avocat Postulant) et Me Jennifer PLAUT, avocat au barreau de LYON (Avocat Plaidant)

DEBATS : Après avoir entendu à l'audience du 25 Juin 2025 les parties comparantes ou leurs conseils ont été avisées que la décision serait rendue le 26 Août 2025 et prorogée le 17 Septembre 2025. L'ordonnance a été rendue ce jour par la mise à disposition de la décision au greffe.

copie exécutoire à
Me Philippe BARTHELEMY
Me Virginie FEUZ

2 copies service des expertises
1 copie dossier

délivrées le :

Envoi par Comci à Me Philippe BARTHELEMY
Me Virginie FEUZ

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant acte authentique reçu le 17 septembre 2021 en l'office de Maître [H] [Z], notaire à [Localité 7], la S.C.I. CHELSER a acquis de la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER une maison à usage d'habitation, comprenant un solarium, une dépendance, une piscine avec pool house, un local technique et un studio, avec terrain attenant, située [Adresse 2], cadastrée section BD numéro [Cadastre 5] sur la commune de [Localité 8].

A la fin de l'été 2021, la S.C.I. CHELSER a pris possession de la maison et, afin d'entreprendre des travaux de rénovation, elle a fait appel à un architecte qui a découvert de nombreux désordres.

Par exploit de commissaire de justice du 2 mars 2023, la S.C.I. CHELSER a fait assigner en référé la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER aux fins de voir ordonner une expertise relativement aux désordres invoqués.

Par ordonnance rendue le 19 avril 2023 (RG 23/01798, minute 2023/213), le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan a fait droit à la demande et désigné Madame [X] [E] en qualité d'expert chargé notamment d'examiner les désordres listés dans un procès-verbal de constat de commissaire de justice du 11 janvier 2023 (au niveau de la chambre à l'étage, de multiples filets de ruissellement, un décollement de la plinthe, de la moisissure sur la porte fenêtre ; au niveau de la cuisine, des auréoles de dégâts des eaux ; au niveau du séjour et de la chambre Nord-Est, de multiples auréoles d'humidité, formation de salpêtre et poudre blanche ainsi que plusieurs filets de ruissellement). Monsieur [V] a été désigné en remplacement des précédents experts empêchés.

Par exploit de commissaire de justice du 2 février 2024, la S.C.I. CHELSER a fait assigner la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER afin de solliciter à titre principal l'extension de la mission de l'expert à l'examen de nouveaux éléments, à savoir la toiture, l'angle non visible de la terrasse visitée par l'expert, la poutre sur la terrasse à proximité de la cuisine et à la petite maison annexe, en particulier sur l'analyse de l'épaisseur des murs au regard des normes en vigueur.

Par ordonnance de référé du 22 mai 2024 (RG 24/01023, minute 2024/254), le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan a ordonné une extension de la mission confiée à Monsieur [R] [V] par ordonnance de référé du 19 avril 2023, la mission devant porter également, au vu des conclusions de Monsieur [K] [T], conseil technique de la S.C.I. CHELSER sur l'examen de la toiture sur toute la longueur, l'examen de l'angle non visible de la terrasse visitée par l'expert, l'examen de la poutre menaçant de tomber et l'examen de la dépendance (deux chambres avec salle d'eau et wc), quant au problème d'épaisseur des murs, le reste de la mission restant inchangé.

La S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER a interjeté appel de l'ordonnance en toutes ses dispositions dument reprises.

Suivant l'arrêt rendu le 6 mai 2025 par la cour d'appel d'Aix en Provence, l'ordonnance a été confirmée en toutes ses dispositions, la S.C.I. CHELSER étant déboutée de sa demande tendant à l'octroi de dommages et intérêts et la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER condamnée à verser à la S.C.I. CHELSER la somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles outre aux dépens de l'appel.

Suivant acte de commissaire de justice en date du 6 juin 2025, auquel elle se réfère à l'audience du 23 juillet 2025 et auquel il est expressément fait référence pour un plus ample exposé des faits, des moyens, prétentions et demandes, la S.C.I. CHELSER a fait assigner devant le juge des référés du présent tribunal la SARL ADAMIA IMMOBILIER aux fins d'extension dc la mission de l'expert aux désordres allégués et complémentaires portant sur l'examen de l'ensemble des éléments de la terrasse en bois autour de la maison ainsi que du petit muret suite à l'attaque des insectes, l'examen de la panne faîtière de la toiture ainsi que de l'emploi inappropriée de matières au droit de la terrasse, ainsi que des fissures au niveau de l'enduit, de dire que pour ces nouveaux désordres, l'expert aura exactement la même mission que pour les

autres missions visées par l'ordonnance du 19 avril 2023 et devra répondre à l'ensemble des chefs de mission confiée, outre de voir condamner la société ADAMIA à payer à la S.C.I. CHELSER une somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles, ainsi que les dépens.

Par conclusions notifiées par RPVA le 24 juin 2025, la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER présente ses protestations et réserves d'usage et demande au juge des référés de dire et juger que la mesure devra être ordonnée aux frais avancés de la demanderesse, outre de voir débouter la S.C.I. CHELSER de sa demande de condamnation au titre des frais irrépétibles.

Pour un plus ample exposé des faits, prétentions et moyens, il est renvoyé aux écritures des parties conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

Il sera rappelé que les demandes de « déclarer », de « dire et juger », de « constater » et de « prendre acte » ne constituent pas des revendications au sens du code de procédure civile en sorte que le juge n'a pas à statuer sur les demandes formulées en ce sens.

Suivant l'article 145 du code de procédure civile dans sa version applicable au présent litige, « 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. »

Suivant l'article 236 du code de procédure civile, « le juge qui a commis le technicien ou le juge chargé du contrôle peut accroître ou restreindre la mission confiée au technicien. »

En application de l'alinéa 3 de l'article 245 du code de procédure civile, « le juge ne peut, sans avoir préalablement recueilli les observations du technicien commis, étendre la mission de celui-ci ou confier une mission complémentaire à un autre technicien. »

En l'espèce, la S.C.I. CHELSER verse aux débats le compte rendu du deuxième accédit du 18 janvier 2025, établi par Monsieur [R] [V] le 22 janvier 2025, dans lequel il est noté que : « [...] Le conseil interroge l'expert sur la nécessité d'effectuer une extension de mission portant sur les travaux en cours ainsi que sur l'ensemble des terrasses de cette maison d'habitation. L'expert ne peut qu'abonder dans ce sens. En se rendant sur la toiture. L'expert constate également un fléchissement important au niveau d'une panne faîtière ainsi que l'emploi de matériaux inappropriés au droit de la terrasse. Différentes fissures sont également relevées au niveau de |'enduit et prennent leur source au niveau de la bande a solin. Il est observé que cette bande à solin a fait l'objet d'une pose à l'envers ... Il apparait que des enduits ont probablement été mis en œuvre sur des pièces de bois destinées à obstruer d'anciennes ouvertures, ce qui expliquerait la présence de fissures. »
Dès lors, en l'état des éléments versés aux débats ainsi que des investigations techniques à mener pour sa résolution, il sera fait droit à la demande d'extension de mission, laquelle répond à un motif légitime au sens de l'article 145 du code de procédure civile.
Il sera donné acte à la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER, de ses protestations et réserves, lesquelles n'impliquent aucune reconnaissance de responsabilité.
La SCI demanderesse, compte tenu de la nature de l'instance et du fait qu'elle a intérêt à la mesure d'extension de la mission d'expertise, conservera la charge des dépens de la présente instance.
Par ailleurs, l'équité ne commande pas de condamner la défenderesse à payer à la requérante une somme au titre des frais irrépétibles. La S.C.I. CHELSER sera déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant après débats en audience publique par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire, exécutoire par provision, et en premier ressort :

ORDONNONS une extension de la mission d'expertise ordonnée le 19 avril 2023 (RG 23/01798, minute 2023/213) par le juge des référés du tribunal judiciaire de Draguignan, à l'ensemble des désordres allégués complémentaires portant sur l'examen de l'ensemble des éléments de la terrasse en bois autour de la maison, du petit muret suite à l'attaque des insectes, de la panne faîtière de la toiture, de l'emploi inappropriée de matières au droit de la terrasse, ainsi que des fissures au niveau de l'enduit, visés par la S.C.I. CHELSER dans son assignation ;

DISONS que l'expert désigné en dernier lieu devra répondre sur ces nouveaux éléments à l'ensemble des chefs de mission initialement confiés ;

DONNONS ACTE à la S.A.R.L. ADAMIA IMMOBILIER de ses protestations et réserves,

LAISSONS les dépens à la charge de la S.C.I. CHELSER ;

DISONS n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTONS les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe aux jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER LE PRESIDENT