CONTENTIEUX CIVIL

DOSSIER N° RG 22/00840 - N° Portalis DBW4-W-B7G-DASJ
N° de Minute : 25/152

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TARASCON

ORDONNANCE DU 04 NOVEMBRE 2025

DEMANDERESSE AU FOND ET A L'INCIDENT

S.C.I. HANNA MONA au capital de 100 € immatriculée sous le numéro 841 149 677 du registre du commerce et des sociétés de TARASCON, agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège à savoir Madame [Z] [S] en vertu du procès verbal d'assemblée générale en date du 18 juillet 2024, dont le siège social est sis [Adresse 8]

représentée par Me Thomas SALAUN, avocat au barreau de TARASCON substitué par Me Julien SEMMEL, avocat du même barreau

DEFENDERESSE AU FOND ET A L'INCIDENT

SAS [I], au capital de 308.876,95 euros, immatriculée au RCS de [Localité 10] sous le numéro 418 131 322 et dont le siège est sis [Adresse 7], prise en la personne de son Président, domicilié audit siège,

représentée par Me Sandra D'ASSOMPTION, avocat au barreau de TARASCON

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Juge de la Mise en Etat : Louis-Marie ARMANET

Greffier lors des débats et du prononcé : Alicia BARLOY

PROCEDURE
Grosse délivrée
le : 04 novembre 2025

à
Me Sandra D'ASSOMPTION
Me Thomas SALAUN

Débats tenus à l'audience publique du 16 septembre 2025
Date de délibéré indiquée par le Juge de la mise en état : 04 novembre 2025

Les conseils des parties étant avisés, à l'issue des débats, que l'ordonnance sera prononcée par sa mise à disposition au greffe de la juridiction.

EXPOSE DU LITIGE

Les 3 et 5 juillet 2018, la SCI HANNA MONA a acquis auprès de la SAS [I] une maison à usage d'habitation avec dépendances, piscine et terrain attenant à usage de cour et jardin cadastrée section AO, parcelles numéros [Cadastre 1], [Cadastre 2], 153,154,155,218, [Cadastre 4], [Cadastre 5] et [Cadastre 6] à PARADOU (13520) pour la somme de 1 450 000 euros. La maison à usage d'habitation était bâtie sur ladite parcelle n°[Cadastre 2].

Le bien était précédemment détenu par Monsieur [C] [H], directeur général de la SARL [I], qui l'avait vendu à cette société par acte du 19 juin 2014.

Au motif qu'elle a constaté des désordres sur les façades de l'immeuble acquis, la SCI HANNA MONA a fait assigner la SAS [I] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Tarascon qui, par ordonnance du 04 juin 2020, a ordonné une mesure d'expertise.

L'expert judiciaire a rendu son rapport le 24 juin 2021.

Par acte du 11 mai 2022, la SCI HANNA MONA a fait assigner la SAS [I] devant le tribunal judiciaire de Tarascon aux fins de voir :
Vu les articles 1641 et suivants du code civil,
Vu l'article 1240 du code civil,
Vu la jurisprudence citée,
Vu les pièces versées aux débats dont le rapport d'expertise,
- recevoir la SCI HANNA MONA en ses écritures, l'en déclarer bien fondée et par conséquent,
- dire et juger que les travaux de colmatage entrepris par la SAS [I] ne suffisent pas à exclure sa connaissance du vice invoqué,
- dire et juger que la SAS [I] doit être considérée comme un vendeur professionnel,
Par conséquence,
- condamner la SAS [I] à payer la somme de 75.123,41 euros à la SCI HANNA MONA, à titre de réparation de son préjudice matériel,
- condamner la SAS [I] à payer la somme de 20.000 euros à la SCI HANNA MONA à titre de réparation de son préjudice de jouissance, sauf à parfaire,
En tout état de cause,
- condamner la SAS [I] à payer la somme de 7.000 euros à la SCI HANNA MONA sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la SAS [I] aux entiers dépens, y compris les frais d'expertise judiciaire.

Par ordonnance du 11 décembre 2024 le juge de la mise en état a fixé la date de clôture de la procédure au 08 janvier 2025.

Par conclusions d'incident du 07 janvier 2025 la SCI HANNA MONA a saisi le juge de la mise en état d'une demande aux fins de voir ordonner un complément d'expertise suite à une aggravation des désordres.

Par ordonnance du 11 mars 2025, le juge de la mise en état a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture, invité les parties à conclure sur l'incident formé par la SCI HANNA MONA et renvoyé le dossier à la mise en état.

Par ses dernières conclusions d'incident notifiées par RPVA le 02 juin 2025, la SCI HANNA MONA demande au juge de la mise en état de :
Vu l'article 789-5 du code de procédure civile,
Vu la jurisprudence citée,
Vu les pièces versées aux débats, dont le rapport d'expertise,
- recevoir la SCI HANNA MONA en ses écritures, l'en déclarer bien fondée et par conséquent,

- désigner tel expert qu'il plaira avec pour mission de :
décrire l'aggravation des désordres identifiés lors de la première expertise,rechercher et décrire les conditions climatiques et hydrométriques au cours des années 2017 à ce jour,expliquer le phénomène de retrait et de gonflement des terrains argileux,donner son avis sur l'incidence et l'imputabilité du phénomène RGA sur le bâti et les fissures qui pourraient être constatées,donner son avis et préconiser la solution technique la plus efficace et la plus économique pour remédier à l'origine causale de ces fissures,dresser le devis descriptif et estimatif des travaux nécessaires,de façon générale, donner au tribunal tous les éléments de nature à lui permettre de statuer,- dire que l'expert exécutera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248 et 263 à 284 du code de procédure civile,
- dire qu'il en sera référé en cas de difficulté,
- fixer la consignation à titre de provision à valoir sur les honoraires de l'expert,
- dire qu'en cas d'empêchement, refus ou retard de l'expert, il pourra être pourvu à son remplacement par voie de simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente,
- entendre réserver les dépens.

Elle expose que les désordres se sont aggravés depuis le dépôt du rapport d'expertise puisque les fissures ont évolué et qu'un écroulement du revêtement mural est intervenu. Elle fait état de l'état de quasi-effondrement de l'édifice, et explique que les travaux préconisés par l'expert dans son rapport de 2021 ne sont plus applicables à de telles aggravations puisque la démolition de certains ouvrages apparaît désormais nécessaire.

Elle soutient que ces éléments justifient la réalisation d'une expertise complémentaire aux fins de déterminer l'aggravation des désordres grevant le bien. En réponse aux arguments adverses, elle fait valoir que l'expertise doit comporter une mission analogue à celle de 2020 afin de ne pas la restreindre aux fissures. Elle ajoute qu'il n'y a pas lieu d'interroger l'expert sur l'incidence des travaux de la terrasse sur les désordres dès lors que cela a été exclu avec certitude lors de la première expertise. Elle indique ne pas s'opposer à la désignation de l'expert spécialisé Monsieur [L].

Par ses dernières conclusions notifiées par RPVA le 28 mai 2025, la SAS [I] demande au juge de la mise en état de :
faire droit à la demande de complément d'expertise par un expert spécialisé en fondations spéciales- étude béton – soutènement et RGA, faire droit aux chefs de missions complémentaires de la SAS [I], En conséquence,
désigner Monsieur [B] [L], expert près la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE en qualité d'expert judiciaire avec la mission suivante : décrire l'aggravation des fissures identifiées lors de la première expertise, préciser que l'expert a mission de rechercher l'existence de «fissures» et non de désordres, rechercher et décrire les conditions climatiques et hydrométriques au cours des années 2017 à ce jour, expliquer le phénomène de retrait et de gonflement des terrains argileux, donner son avis sur l'incidence et l'imputabilité du phénomène RGA sur le bâti et les fissures qui pourraient être constatées, recueillir les explications et tous documents de la SCI HANNA MONA au sujet des travaux qu'elle a entrepris depuis son acquisition et en particulier les travaux de réalisation de la terrasse sur dalle béton mais également le cas échéant sur les travaux intérieur et les décrire, donner son avis sur l'incidence et l'imputabilité de ces travaux sur les fissures qui pourraient être constatées, donner son avis et préconiser la solution technique la plus efficace et la plus économique pour remédier à l'origine causale des fissures,dresser le devis descriptif et estimatif des travaux nécessairesfixer le montant de la consignation à valoir sur les frais d'expertise, réserver les dépens.
Elle consent à la réalisation d'un complément d'expertise mais estime qu'un expert spécifiquement compétent en matière de RGA (Retrait de Gonflement des Argiles) doit être désigné en raison de la présence de ce phénomène. Elle propose la désignation de Monsieur [L], qui détient une compétence spécifique en la matière.

Elle soutient que le chef de mission ne doit pas porter sur l'aggravation des désordres mais sur l'aggravation des fissures identifiées lors de la première expertise.

Il sera expressément renvoyé aux conclusions des parties pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens par application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, il convient de rappeler aux parties qu'au visa de l'article 768 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge de la mise en état n'est saisi que des demandes figurant au dispositif des conclusions des parties valablement signifiées avant l'audience d'incident. Toute prétention figurant dans les motifs et non reprise dans le dispositif ne sera donc pas étudiée.

En outre, il n'appartient pas au tribunal de statuer sur les demandes de « dire », de « dire et juger », de « donner acte » ou de « constater » lorsqu'elles ne constituent pas des prétentions au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 789 du Code de procédure civile, « Le juge de la mise en état est, à compter de sa désignation et, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour :
1° Statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et les incidents mettant fin à l'instance ;
2° Allouer une provision pour le procès ;
3° Accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Le juge de la mise en état peut subordonner l'exécution de sa décision à la constitution d'une garantie dans les conditions prévues aux articles 514-5,517 et 518 à 522 ;
4° Ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ;
5° Ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ;
6° Statuer sur les fins de non-recevoir.
Par dérogation au premier alinéa, s'il estime que la complexité du moyen soulevé ou l'état d'avancement de l'instruction le justifie, le juge de la mise en état peut décider que la fin de non-recevoir sera examinée à l'issue de l'instruction par la formation de jugement appelée à statuer sur le fond.
Dans le cas visé au précédent alinéa, la décision du juge de la mise en état, qui constitue une mesure d'administration judiciaire, est prise par mention au dossier. Avis en est donné aux avocats. Les parties sont alors tenues de reprendre la fin de non-recevoir dans les conclusions adressées à la formation de jugement. ».

* Sur le complément d'expertise

L'article 232 du code de procédure civile dispose que « Le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien. ».
Le rapport d'expertise rendu par Monsieur [K] [Y] le 24 juin 2021 a relevé les désordres suivants :
- à l'extérieur du bâtiment :
aile est, façade sud : fissure globalement oblique dans l'angle supérieur de la 1ère porte, ouverture dans l'enduit d'environ 5 mm ; en en retirant un morceau, se fait un vide centimétrique,microfissure horizontale à gauche de la 2ème fenêtre,à l'extrémité est (ancien garage) : fissure à 45° prenant naissance au décroché de façades, se poursuivant vers la gauche en microfissure sensiblement horizontale, se refermant en escalier ; fissure horizontale dans le trumeau à droite de la baie,façade ouest : nous retrouvons les microfissures relevées dans le constat d'huissier,- à l'intérieur du bâtiment : salon : la fissure visible à l'extérieur à gauche de la 1ère porte de l'aile Est se retourne jusque dans le mur pignon,cave/buanderie : présence d'une cunette en pied de mur, raccordée à un puisard de relevage, destinée à la collecte des eaux d'infiltration (la présence d'eau à cet endroit ne constitue donc pas un désordre).

Il a conclu que ces désordres étaient dus à des fondations inadaptées car insuffisamment enfouies et une mauvaise gestion des eaux de ruissellement - absence de drains, de gouttières, de protections périphériques imperméables, plus un mauvais profilage de la cour arrière qui infiltre l'eau sous le bâtiment, outre une venue d'eau quasi-permanente dans la cave qui fragilise l'assise du pignon contigu de l'aile Est. Il a confirmé la nature argileuse du sol, très sensible au phénomène de retrait gonflement issu des fluctuations de teneur en eau et de la faible portance des sols.

Il a notamment préconisé des travaux de reprise en sous-œuvre des fondations existantes (idéalement de type micropieux) de la partie Est sous la façade Sud et le retour du refend intérieur et le marquage de la fissure côté garage par un sciage, pour un coût de 35.000 euros HT, outre une reprise d'une partie du mur pour un coût de 8.000 HT.

La SCI HANNA MONA produit deux constats d'huissiers des 15 juillet et 20 décembre 2024 démontrant que les fissures existantes se sont agrandies et que de nouvelles sont apparues, notamment entre le sol et le mur le long de la façade Sud et dans la chambre et la salle d'eau à l'est, et que des carreaux se soulèvent dans ces pièces.

L'aggravation des fissures existantes et l'apparition de nouvelles fissures et de nouveaux désordres justifie la réalisation d'un complément d'expertise aux fins de décrire l'aggravation des désordres survenus. La mission de l'expert sera détaillée au dispositif de la présente décision telle que sollicitée par la SCI HANNA MONA.

Compte-tenu de l'apparition de nouveau désordres, il convient de faire droit à la demande la SAS [I] tendant à interroger l'expert sur l'incidence potentielle des travaux entrepris par la SCI HANNA MONA sur ces désordres.

Conformément à l'accord des parties, il convient de désigner Monsieur [B] [L] pour y procéder.

* Sur les demandes annexes

- sur les dépens

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.
Compte-tenu de l'expertise ordonnée, il convient de réserver les dépens.

- sur l'article 700 du code de procédure civile

L'article 700 du Code de procédure civile dispose que, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.
Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire n'y avoir lieu à cette condamnation.

En l'espèce, aucune demande n'est présentée à ce titre.

- sur l'exécution provisoire

En application de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Il conviendra de le rappeler.

PAR CES MOTIFS

Le Juge de la Mise en Etat, statuant publiquement par ordonnance contradictoire et en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe.

Ordonne un complément d'expertise,

Désigne pour y procéder Monsieur [B] [L], expert près la cour d'appel d'[Localité 9], demeurant [Adresse 3],

Avec pour mission, après avoir entendu les parties et s'être fait remettre tout document utile, de :
convoquer l'ensemble des parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils, et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise,se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, même détenues par des tiers et entendre tous sachants,se rendre sur les lieux situés à PARADOU (13520), parcelles cadastrées section AO, n°[Cadastre 1], [Cadastre 2], 153,154,155,218, [Cadastre 4], [Cadastre 5] et [Cadastre 6], et les décrire,dire si les fissurations affectant le bâtiment se sont aggravées et si d'autres désordres sont apparus depuis la réunion d'expertise du 04 novembre 2020,dans l'affirmative, préciser les causes de cette aggravation et dire s'il en résulte une atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à sa destination,rechercher et décrire les conditions climatiques et hydrométriques au cours des années 2017 à ce jour et indiquer si elles ont pu avoir une incidence sur l'apparition des désordres,expliquer le phénomène de retrait et de gonflement des terrains argileux,donner son avis sur l'incidence et l'imputabilité du phénomène RGA sur le bâti et les fissures qui pourraient être constatées,recueillir les explications et tous documents de la SCI HANNA MONA au sujet des travaux qu'elle a entrepris depuis son acquisition et en particulier les travaux de réalisation de la terrasse sur dalle béton mais également le cas échéant sur les travaux intérieur et les décrire, et donner son avis sur l'incidence et l'imputabilité de ces travaux sur les désordres qui pourraient être constatées, préconiser les travaux de reprise de nature à remédier aux désordres dans leur intégralité, en chiffrer le coût et en préciser la durée,de façon générale, donner au tribunal tous les éléments de nature à lui permettre de statuer.
Dit que l'expert pourra se faire assister, s'il le juge utile, de tout sapiteur de son choix dans une spécialité autre que la sienne,

Dit qu'en cas de difficultés, l'expert en référera immédiatement au juge chargé du contrôle des expertises,

Fixe le montant de la provision à valoir sur les honoraires de l'expert à la somme de 4.000 euros,

Dit que cette somme devra être versée par la SCI HANNA MONA au régisseur de ce Tribunal avant le 04 février 2026 par chèque à l'ordre de la Régie du TJ de Tarascon ;

Dit qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartis, la désignation de l'expert sera caduque (article 272 du code de procédure civile) ;

Dit que si le coût probable de l'expertise s'avère plus élevé que la provision fixée, l'expert devra communiquer au juge chargé du contrôle des expertises ainsi qu'aux parties ou à leurs conseils, l'évaluation prévisible de ses frais et honoraires en sollicitant la consignation d'une provision complémentaire,

Dit qu'en cas de refus de sa mission ou d'empêchement légitime, l'expert ci-dessus désigné sera remplacé par ordonnance rendue sur requête,

Dit qu'en cas de difficultés, l'expert en référera immédiatement au juge chargé du contrôle des expertises ;

Dit que l'expert établira un pré-rapport qui sera communiqué aux parties ou à leurs conseils afin de provoquer leurs observations dans un délai maximum d'un mois,

Dit qu'après avoir répondu de façon appropriée aux éventuelles observations formulées dans le délai imparti, il établira un rapport définitif répondant aux dires éventuelles des parties qu'il devra déposer en double exemplaire accompagné de sa note de frais au greffe de ce tribunal - Service des Expertises - dans un délai de 6 mois à compter de l'avis de consignation,

Réserve les dépens,

Rappelle que l’exécution provisoire est de droit,

Renvoie le dossier à l'audience de mise en état du 11/02/26.

LE GREFFIER LE PRESIDENT