TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE SAINT BRIEUC

Affaire : [S] [V] / [I] [N] [U], [A] [J], [B] [U], [C] [U], [Z] [M], S.A. AXA FRANCE IARD, S.E.L.A.R.L. COB JURIS

N° RG 25/00319 - N° Portalis DBXM-W-B7J-F43J

Ordonnance de référé du : 04 Décembre 2025

N° minute
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Copie exécutoire
le :
à :
Rendue le QUATRE DECEMBRE DEUX MIL VINGT CINQ
Par Madame Myriam BENDAOUD, Présidente,
Assistée de Madame Juliette BRETON, Greffière lors des débats et Madame Fanny LECOQ, Greffière lors de la mise à disposition ;

ENTRE

DEMANDERESSE
Madame [S] [V], née le 29 décembre 1971 à [Localité 1] (22), demeurant [Adresse 1] - [Localité 2]

Représentant : Me Franz VAYSSIERES, avocat au barreau de SAINT-BRIEUC, avocat plaidant
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-000684 du 25/03/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de ST BRIEUC)

D'UNE PART

ET

DEFENDEURS
Monsieur [I] [N] [U], né le 21 juin 1932 à [Localité 3] (22), demeurant EHPAD [Etablissement 1] -[Adresse 2] - [Localité 2]

Représentant : Maître Benjamin ENGLISH de la SELARL SHANNON AVOCATS, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC, avocats plaidant substitué à l'audience par Maître GAINCHE

Madame [A] [J], née le 13 février 1991 à [Localité 4] (22) demeurant [Adresse 3] - [Localité 5]

Représentant : Maître Benjamin ENGLISH de la SELARL SHANNON AVOCATS, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC, avocats plaidant substitué à l'audience par Maître GAINCHE

Monsieur [B] [U], né le 24 avril 1955 à [Localité 2] (22), demeurant [Adresse 4] - [Localité 6]

Représentant : Maître Benjamin ENGLISH de la SELARL SHANNON AVOCATS, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC, avocats plaidant substitué à l'audience par Maître GAINCHE

Monsieur [C] [U], né le 20 septembre 1973 à [Localité 7] (29), demeurant [Adresse 5] - [Localité 8]

Représentant : Maître Benjamin ENGLISH de la SELARL SHANNON AVOCATS, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC, avocats plaidant substitué à l'audience par Maître GAINCHE

Monsieur [Z] [M], demeurant [Adresse 6] - [Localité 9]

Représentant : Maître Bertrand LEROUX de la SELARL MARION LEROUX COURCOUX DEGOUEY, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC, avocats plaidant

S.A. AXA FRANCE IARD,société anonyme immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 722 057 460, dont le siège social est sis [Adresse 7] - [Localité 10]

Représentant : Maître Bertrand LEROUX de la SELARL MARION LEROUX COURCOUX DEGOUEY, avocats au barreau de SAINT-BRIEUC, avocats postulant
Représentant : Maître Laurent LUCAS de la SELARL AVOX, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant

S.E.L.A.R.L. COB JURIS, société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office notarial, dont le siège social est sis [Adresse 8] - [Localité 2]

Représentant : Maître Carine PRAT de la SELARL EFFICIA, avocats au barreau de RENNES, avocats plaidant substituée à l'audience par Maître WITTOANT

D'AUTRE PART,

* *
*

FAITS, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par actes de commissaire de justice en date des 18, 21 et 22 juillet et 5 août 2025, Mme [S] [V] a assigné :
- M. [I] [U],
- M. [B] [U],
- M. [C] [U],
- Mme [A] [J],

- M. [Z] [M],
- la société Axa France Iard,
- la Selarl Cobjuris,
à comparaître devant le président du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc, statuant en référé, pour que soit ordonnée une expertise judiciaire sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile et que les dépens soient réservés.

L'affaire a été retenue à l'audience du 13 novembre 2025.

A cette audience, Mme [V], représentée, s'en tient à ses dernières écritures, notifiées par voie électronique le 12 novembre 2025, aux termes desquelles elle maintient ses demandes et y additant, sollicite que la société Cobjuris soit déboutée de toutes ses demandes.

La société Cobijuris, représentée, reprend oralement ses conclusions, notifiées par voie électronique le 15 octobre 2025, aux termes desquelles elle demande à la présente juridiction de :
- juger n'y avoir lieu à expertise à l'encontre de la société Cobjuris,

- débouter Mme [V] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions formulées à l'encontre de la société Cobjuris,
- condamner Mme [V] au paiement de la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Mme [V] aux dépens.

M. [I] [U], M. [B] [U], M. [C] [U], Mme [A] [J], M. [Z] [M] et la société Axa France Iard, représentés par leurs conseils respectifs, formulent oralement à l'audience toutes protestations et réserves.

Pour plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties, il conviendra de se référer aux termes de l'assignation, des conclusions et aux pièces du dossier.

L'affaire a été mise en délibéré au 4 décembre 2025, date à laquelle il a été rendu.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

À titre liminaire, le tribunal rappelle qu'il ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions et qu'il n'y a pas lieu de répondre aux demandes de constatations et de "donner acte" formées dans les écritures des parties, qui ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile.

Sur la demande d'expertise judiciaire :

En vertu des dispositions de l'article 145 du Code de Procédure Civile, il peut être ordonné en référé toute mesure d'instruction légalement admissible, 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.

En l'espèce, par acte authentique en date du 17 janvier 2025, reçu par Maître [Y], notaire au sein de la Selarl Cobjuris, Mme [V] a acquis des consorts [U] et de Mme [J] une maison d'habitation située [Adresse 1] à [Localité 2].

L'état parasitaire annexé à l'acte de vente a été établi par M. [M], assuré auprès de la société Axa France Iard ; celui-ci conclut à l'absence d'agent de dégradation du bois mais note quelques traces de moisissures.

Mme [V] expose qu'après avoir pris possession des lieux, elle a entrepris des travaux de rénovation et qu'en enlevant le lino recouvrant le plancher, elle a découvert un plancher avec des traces d'atteintes biologiques du bois.

Elle a alors mandaté le cabinet [L] pour faire établir un nouvel état parasitaire ; aux termes de son diagnostic en date du 3 mars 2025, ce dernier relève dans la majeure partie de la maison des indices d'une infestation de champignons de pourriture cubique.

Le cabinet [L] constate également l'affaissement du plafond du séjour situé au rez-de-chaussée, l'affaissement du plancher bois de la chambre 2 située au 1er étage et la présence de fissures sur le mur de façade sud-ouest, caractéristique selon lui d' «un mouvement du bâti et ou a minima un décollement des enduits susceptibles de générer des entrées d'eau dans la maçonnerie».

Une expertise amiable a également été diligentée et confiée à M. [X] [R] ; aux termes de son compte-rendu en date du 24 mars 2025, l'expert confirme l'existence de divers désordres, à savoir :
- fissures et lézardes en façade,
- absence de gestion des eaux pluviales et affouillements à l'extérieur,
- absence de drainage et remontées capillaires,
- humidité dans la cuisine,
- traces de moisissures sur le revêtement soupe déposé, sous tapisserie, ainsi qu'à l'étage avec déformation du plancher.

M. [R] écrit en outre :
«Nous donnons à dire d'expert l'avis que les désordres structurels présentent un risque pour les éventuels occupants. L'aggravation est consécutive à des différentiels de portance du sol et des tassements différentiels que les fondations ne sont pas aptes à reprendre. Nous avons indiqué au mandant la dangerosité de la maison.
(...)
La maison souffre de pathologies et de désordres structurels.
Les remontées capillaires et le pourrissement des éléments bois présentent un risque pour la santé, ainsi qu'un affaiblissement structurel rendant le lieu impropre à sa destination.»

Un procès-verbal de constat est également établi à la même date par Maître [T], commissaire de justice, qui reprend les constats de l'expert.

Maître [T] mentionne aussi la présence de plinthes neuves, suggérant d'après la requérante que les vendeurs avaient connaissance des vices et ont tenté de les dissimuler.

Mme [V] explique qu'au vu du risque d'effondrement mis en exergue par l'expert, elle n'occupe plus la maison depuis mars 2025.

Estimant que la garantie des vices cachés est susceptible d'être mobilisée, la requérante sollicite qu'une mesure d'expertise judiciaire soit ordonnée au contradictoire des vendeurs.

Mme [V] considère que le diagnostiqueur et le notaire, qui aurait dû selon elle demander un second diagnostic, sont susceptibles de voir engager leur responsabilité délictuelle et subsidiairement contractuelle ; elle demande donc que M. [M], la société Axa France Iard, son assureur, et la Selarl Cobjuris participent à la mesure.

La société Cobjuris s'oppose à la demande en ce qu'elle est formée à son encontre ; elle fait valoir à cet effet que Mme [V] a pu visiter l'immeuble avant de signer le compromis de vente et qu'elle a déclaré avoir pris connaissance de l'état parasitaire et en faire son affaire personnelle.

La défenderesse met en avant que l'état parasitaire annexé à la vente datait de moins de 4 mois et que la maison ne se situe pas dans une commune figurant sur la liste des communes exposées au risque mérule.

La Selarl Cobjuris soutient qu'elle a parfaitement respecté les dispositions du code de la construction et de l'habitation et qu'aucun élément ne pouvait lui suggérer la nécessité de faire procéder à un second diagnostic.

Il convient toutefois de rappeler qu'il n'appartient pas au juge des référés d'apprécier si le notaire a rempli ses obligations ou s'il a pu commettre une faute à l'origine du préjudice allégué par la requérante.

La demande de mise hors de cause de la Selarl Cobjuris apparaît donc prématurée.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, Mme [V] démontre l'existence d'un litige potentiel à l'encontre des différents intervenants, de sorte qu'elle justifie d'un motif légitime au sens de l'article 145 du code de procédure civile pour voir ordonner une mesure d'expertise afin de faire établir avant tout procès la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution du litige en cours.

Il est en effet de bonne administration de la justice que toutes les parties susceptibles d'être concernées par le litige soient présentes à l'expertise.

L'expert se verra confier la mission habituelle en la matière.

Cette mesure d'instruction étant diligentée dans le seul intérêt de la demanderesse, elle devra avancer la provision pour l'expert.

Les opérations d'expertise se dérouleront au contradictoire de l'ensemble des parties à la présente procédure.

Il a été satisfait à la demande de donner acte des protestations et réserves des parties par sa mention dans le corps de la présente décision, sans qu'il y ait lieu de faire figurer dans le dispositif de celle-ci une formule qui serait dépourvue de toute valeur décisoire.

Sur les dépens :

En application des dispositions de l'article 491 du Code de procédure civile, il sera statué sur les dépens qui doivent rester à la charge de la demanderesse dans l'intérêt de laquelle cette mesure d'expertise est ordonnée.

Sur les frais irrépétibles :

L'équité commande de laisser à chaque partie la charge de ses frais irrépétibles.

La Selarl Cobjuris sera donc déboutée de sa demande sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Myriam BENDAOUD, Présidente du Tribunal Judiciaire de SAINT BRIEUC, juge des référés, statuant publiquement, selon ordonnance contradictoire rendue par voie de mise à disposition au greffe, en premier ressort, et assortie de l'exécution provisoire de droit,

DEBOUTONS la Selarl Cobjuris de sa demande de mise hors de cause ;

ORDONNONS une mesure d'expertise au contradictoire de l'ensemble des parties ;

DÉSIGNONS en qualité d'expert :

*M. [O] [W]
[Adresse 9]
[Localité 11]
Port. : [XXXXXXXX01]
Mèl : [Courriel 1]

DONNONS à l'expert la mission suivante, lequel s'adjoindra si nécessaire, tout sapiteur dans une spécialité distincte de la sienne :

Décrire les désordres, malfaçons, non façons, non-conformités contractuelles allégués dans l'assignation, le rapport de M. [R] et l'état parasitaire du cabinet [L], visés à l'assignation, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres connexes, ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation ; préciser où il se situe, le photographier si cela est possible ou le représenter ;
Préciser la date d'apparition des désordres dans toutes leurs composantes, leur ampleur et leurs conséquences ; Dire si la présence de ces désordres était décelable par M. [M] au moment de la réalisation de sa mission ; Déterminer l'ancienneté des désordres au moyen de critères purement objectifs (telle la datation des matériaux attaqués ou infestés, via, notamment, leur date de fabrication et/ou d'utilisation) ;
Déterminer la conformité du diagnostic produit à l'acte de vente par rapport aux normes applicables au jour de sa réalisation ;

Dire si au regard de leur importance et des circonstances de l'espèce, les désordres devaient alerter les professionnels intervenus à l'occasion de la vente sur l'état réel de la maison et les risques de dommages cachés qu'elle présentait ;
Indiquer s'ils étaient apparents lors de l'acquisition ou s'ils sont apparus postérieurement ; dans le premier cas, indiquer s'ils pouvaient être décelés par un acquéreur profane et si celui-ci pouvait en apprécier la portée ; dans le second cas, s'ils trouvent leur origine dans une situation postérieure à l'acquisition, notamment s'ils sont la conséquence des travaux réalisés par les acquéreurs ; dire s'ils étaient connus des vendeurs ou ne pouvaient manquer de l'être ;
Donner tous éléments permettant à la juridiction d'apprécier la gravité du désordre, notamment si le désordre rend l'immeuble impropre à son usage ou le diminue fortement ;
Décrire, le cas échéant, les travaux réalisés par les vendeurs préalablement à la vente ;
Déterminer la nature des travaux conservatoires entrepris par les acquéreurs depuis la vente ou les effets de l'absence de mesure conservatoire depuis la découverte des désordres ;
Fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction compétente au fond de déterminer les responsabilités encourues et d'évaluer s'il y a lieu les préjudices subis ;
Décrire et quantifier les dépenses supplémentaires supportées par les demandeurs en raison des désordres ;
Décrire et quantifier à l'aide de devis produits par les parties, le coût des réparations éventuellement nécessaires à la réfection des installations ; indiquer leur durée prévisible ; décrire la gêne qu'ils peuvent occasionner pour les occupants de l'immeuble ; évaluer les moins-values résultantes des dommages non réparables techniquement ;
Décrire et, si cela apparaît possible, chiffrer les préjudices annexes soufferts par les demandeurs (trouble de jouissance,...) ;
Faire toutes observations utiles au règlement du litige ;
DISONS que pour procéder à sa mission l'expert devra :

- convoquer et entendre les 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, notamment, s'il le juge utile, les pièces définissant le marché, les plans d'exécution, le dossier des ouvrages exécutés ;

- se rendre sur les lieux et si nécessaire en faire la description, au besoin en constituant un album photographique et en dressant des croquis ;

- à l'issue de la première réunion d'expertise, ou dès que cela lui semble possible, et en concertation avec les parties, définir un calendrier prévisionnel de ses opérations ; l'actualiser ensuite dans le meilleur délai :
en faisant définir un enveloppe financière pour les investigations à réaliser, de manière à permettre aux parties de préparer le budget nécessaire à la poursuite de ses opérations;en les informant de l'évolution de l'estimation du montant prévisible de ses frais et honoraires et en les avisant de la saisine du juge du contrôle des demandes de consignation complémentaire qui s'en déduisent ;en fixant aux parties un délai pour procéder aux interventions forcées ;en les informant, le moment venu, de la date laquelle il prévoit de leur adresser son document de synthèse ;

- au terme de ses opérations, adresser aux parties un document de synthèse, sauf exception dont il s'expliquera dans son rapport (par ex : réunion de synthèse, communication d'un projet de rapport), et y arrêter le calendrier de la phase conclusive de ces opérations :

fixant, sauf circonstances particulières, la date ultime de dépôt des dernières observations des parties sur le document de synthèse ;

rappelant aux parties, au visa de l'article 276 alinéa 2 du Code de procédure civile, qu'il n'est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au-delà de ce délai.
FIXONS à la somme de 5.000 euros le montant de la provision à valoir sur les frais d'expertise qui devra être consignée par Mme [S] [V], entre les mains du régisseur du tribunal judiciaire, par virement bancaire auprès du Tribunal Judiciaire de SAINT-BRIEUC avant le 12 février 2026 (IBAN : [XXXXXXXXXX01]), en précisant le numéro RG du dossier ;

DISONS que faute de consignation de la provision dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en

temps utile, la désignation de l'expert sera caduque et de nul effet ;

DISONS que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du Code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au Greffe du Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc (Contrôle des Expertises), avant le 18 février 2027 sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du Juge du Contrôle ;

DISONS que l'exécution de la mesure d'instruction sera suivie par le juge du service du contrôle des expertises, spécialement désigné à cette fin en application des articles 155 et 155-1 du même code ;

DISONS que l’expert devra, autant que possible, dématérialiser les opérations d’expertise en utilisant OPALEXE ;

CONDAMNONS Mme [S] [V], aux dépens ;

DEBOUTONS la Selarl Cobjuris de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

RAPPELONS que les ordonnances de référé sont exécutoires, par provision, de plein droit ;

Ainsi jugé au palais de justice de Saint-Brieuc, le 4 décembre 2025.

LE GREFFIER LE JUGE DES RÉFÉRÉS