N° RG 24/01897 - N° Portalis DB3E-W-B7I-MWTA

Minute n° 25/1202

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON

ORDONNANCE DE REFERE
du : 05 Décembre 2025

N° RG 24/01897 - N° Portalis DB3E-W-B7I-MWTA

Président : Olivier LAMBERT, Vice Président

Assisté de : Agathe CHESNEAU, Greffier

Attachée de justice : [K] [L]

Entre

DEMANDERESSE

S.C.I. LA SOURCE,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 831 557 707 dont le siège social est sis 2 rue Pierre Audry - 69009 LYON, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège

Représenté par Me Nicolas MASSUCO, avocat au barreau de TOULON

Et

DEFENDERESSE

Syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE
dont le siège social est sis 26 Corniche du Pin Pignon Ile du Levant - 83400 HYERES, prise en la personne de son syndic Monsieur [Z] [P]domicilié en cette qualité audit siège,

Représenté par Me Caroline LADREY, avocat postulant inscrit au barreau de TOULON et Me Thomas BOUYSSONNIE, avocat plaidant inscrit au barreau d'AGEN

Débats:

Après avoir entendu à l'audience du 07 Novembre 2025, les parties comparantes ou leurs conseils, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que l'ordonnance serait rendue ce jour par mise à disposition au greffe.

Grosses délivrées le : 05/12/2025

à : Me Caroline LADREY - 248
Me Nicolas MASSUCO - 1007
2 copies à la régie
Copie au dossier

EXPOSE DU LITIGE

Vu l'article 455 du code de procédure civile,

Vu l'assignation en date du 14 juin 2024 délivrée par la SCI LA SOURCE au syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE, sis 26 corniche du pin ignon, à l'île du Levant, pris en la personne de son syndic, Monsieur [Z] [P].

Vu les conclusions soutenues à l'audience du 7 novembre 2025 par la SCI LA SOURCE, et auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens. Elle sollicite une mesure d'expertise avec mission habituelle en la matière concernant les limites de propriété. Concernant le droit de passage, à titre principal, elle sollicite la condamnation du syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE à retirer tout système encombrant l'accès par le portail sous astreinte, à titre subsidiaire, elle formule des observations quant aux chefs de mission devant être accordés à l'expert judiciaire en plus concernant le droit de passage, et sollicite en tout état de cause la condamnation du syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE à lui verser la somme de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions soutenues à l'audience du 7 novembre 2025 par le syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE, et auxquelles il est renvoyé pour l'exposé des moyens. Il sollicite l'irrecevabilité de l'action de la SCI LA SOURCE sur la demande formulée par la SCI LA SOURCE pour défaut de qualité à agir. Sur la demande concernant le droit de passage et de condamnation sous astreinte formulée par la demanderesse, le syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE énonce que cette dernière ne démontre pas l'existence d'un trouble manifestement illicite. En tout état de cause, il s'oppose aux demandes formulées par la SCI LA SOURCE et sollicite sa condamnation à lui verser la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'intérêt à agir soulevée par le syndicat des copropriétairesVILLA MARGUERITE, sis 26 corniche du pin pignon, à l'île du Levant, pris en la personne de son syndic, Monsieur [Z] [P]

En vertu de l'article 31 du code de procédure civile, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

L'article 32 du code de procédure civile précise qu'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.
Par ailleurs, l'article 122 du code de procédure civile prévoit que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Le syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE, sis 26 corniche du pin pignon, à l'île du Levant, pris en la personne de son syndic, Monsieur [Z] [P] soutient que la SCI LA SOURCE ne justifie pas de la qualité à agir, faute de démontrer sa qualité de propriétaire des parcelles litigieuses.

Il est constant que la SCI LA SOURCE verse aux débats un acte de vente lacunaire et incomplet puisque seules les pages

1, 2, 3, 4, 31 et 32 sont transmises.

Néanmoins, à la lecture du document litigieux, il est incontestable que la SCI LA SOURCE a acquis le lot n° 193 du lotissement HELIOPOLIS, figurant au cadastre J n° 657 et J n° 924.

Dès lors, ce dernier sera débouté de sa demande tendant à voir prononcer l'irrecevabilité des demandes formulées par la demanderesse.

Sur la mesure d'expertise

L'article 145 du code de procédure civile dispose que 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.

Le procès-verbal de constat de commissaire de justice versé aux débats démontre la construction d'un muret et d'une haie végétale entre les propriétés appartenant à la SCI LA SOURCE et au syndicat des copropriétaires VILLA MARGUERITE.

Il est patent que le procès-verbal de carence dressé le 10 avril 2018 par Monsieur [C] [E], géomètre-expert, atteste du désaccord existant entre les parties concernant l'emplacement des limites séparatives définies selon l'acte des limites séparatives et l'acte de propriété versés aux débats.

Aussi, le bulletin de carence de conciliation établi le 16 novembre 2018, la longévité de la situation litigieuse qui semble s'enliser entre les parties et le débat existant encore à ce jour entre celles-ci concernant l'emplacement des limites séparatives, attestent de la situation litigieuse entre ces dernières.

En l'état de la situation telle que décrite dans l'exposé du litige, la SCI LA SOURCE justifie d'un motif légitime à l'instauration d'une mesure d'expertise judiciaire au sens de l'article 145 du code de procédure civile. La mission de l'expert sera détaillée au dispositif de la présente décision avec possibilité de concilier les parties si la situation le permet.

Il sera enfin rappelé que le juge qui ordonne une expertise fixe librement la mission du technicien, sans être tenu par les propositions émises par les parties.
Surabondamment, la demande formulée par la SCI LA SOURCE tendant à voir retirer tout système encombrant l'accès par le portail sous astreinte est prématurée puisque, l'expertise a notamment pour dessein de déterminer avec précision les limites séparatives dont elle se prévaut, et les droits qui en découlent.

Sur les frais du procès

Le juge des référés étant dessaisi, il doit statuer sur les dépens qui ne peuvent être réservés.
La mesure d'expertise étant ordonnée à la demande de la SCI LA SOURCE et pour la préservation de ses intérêts, celle-ci assumera la charge des dépens de l'instance.

Aucune partie ne pouvant être considérée comme perdante, il n'y a pas lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Toutes les demandes à ce titre seront rejetées.

PAR CES MOTIFS

Nous, le Juge des référés, statuant après débats en audience publique par ordonnance mise à la disposition des parties au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Rejetons la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir soulevée par le syndicat des copropriétairesVILLA MARGUERITE, sis 26 corniche du pin pignon, à l'île du Levant, pris en la personne de son syndic, Monsieur [Z] [P],

Ordonnons une expertise,

Commettons pour y procéder :
[V] [U]
Espace Delta, 1 569 avenue de la Mer
83 140 - Six-Fours-les-Plages
thierry.schneider@dataflow.fr
Expert judiciaire
Avec la mission de :

- prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques utiles à l'accomplissement de sa mission, entendre les parties ainsi que tout sachant,

- se rendre sur les lieux litigieux figurant au cadastre J n° 657, J n° 658, J n° 659, sis 476 montée de l'Ayguade, et 26 corniche du pin pignon, île du Levant à Hyères,

- lister et décrire les désordres, malfaçons, l'enclave et empiètements visés dans l'assignation, et en déterminer l'origine et les causes en décrivant tous les moyens d'investigations employés,

- procéder à la délimitation des parcelles contigûes et l'emplacement des bornes à planter afin d'établir les limites de porpriété,

- indiquer la nature et l'ampleur des empiètements allégués,

- 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 empiètements, 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, un chiffrage, et en préciser la durée 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 SCI LA SOURCE (RCS de Lyon n° 831 557 707) du fait des désordres, puis de leur réparation, en précisant notamment leur point de départ et éventuellement la date à laquelle ils ont cessé,

- plus généralement faire toutes observations utiles à la solution du litige,

- établir un pré-rapport pour le cas où des travaux urgents seraient nécessaires lequel sera déposé au tribunal,

Disons que l'expert commis, saisi par le GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON sur la plate-forme OPALEXE s'il y est inscrit, devra accomplir personnellement sa mission conformément aux dispositions de l'article 263 et suivants du code de procédure civile et qu'il déposera son rapport en un exemplaire original au greffe du tribunal judiciaire de Toulon, au 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 qu 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 mise 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 du dit 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 l’expert devra établir un pré-rapport qui sera soumis à chacune des parties en leur impartissant un délai d’un mois pour présenter leurs dires et y répondre,

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 contestations 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 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 par la SCI LA SOURCE (RCS de Lyon n° 831 557 707) d'une avance de 3.000 euros à titre provisoire à valoir sur la rémunération de l'expert dans les SIX SEMAINES 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,

Rappelons que l’expert pourra concilier les parties et que, conformément à l’article 281 du code de procédure civile, si les parties viennent à se concilier, l’expert constatera que sa mission est devenue sans objet et il en fera rapport au juge et les parties pourront demander au juge de donner force exécutoire à l’acte exprimant leur accord,

Disons qu'en cas d'empêchement, retard ou refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par

ordonnance rendue sur requête,

Disons n’y avoir lieu à référé pour le surplus,

Disons n’y avoir lieu à application des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile,

Laissons les dépens à la charge de la SCI LA SOURCE (RCS de Lyon n° 831 557 707).

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe, les jours, mois et an susdits.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT