DU 24 Février 2026 Minute numéro :

N° RG 25/00723 - N° Portalis DB3U-W-B7J-OQW7

Code NAC : 54G
Madame [N], [H] [K]
Monsieur [P], [T], [W] [R]
C/
Société SMABTP
S.A.S. MAISONS.COM

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

---===ooo§ooo===---

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---===ooo§ooo===---

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

LA JUGE DES REFERES : Anne-Sophie SAMAKÉ, juge

LA GREFFIERE : Isabelle PAYET

LES PARTIES :

DEMANDEURS

Madame [N], [H] [K], demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Eva DUMONT SOLEIL, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 69, et Me Chralotte DESMON, avocat au barreau de LILLE,

Monsieur [P], [T], [W] [R], demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Eva DUMONT SOLEIL, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 69, et Me Chralotte DESMON, avocat au barreau de LILLE,

DÉFENDEURS

Société SMABTP, dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Me Fanny COUTURIER, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 191, et Me Daria BELOVETSKAYA, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : A0314

S.A.S. MAISONS.COM, dont le siège social est sis [Adresse 3]

représentée par Me Hélène DEBROUTELLE, avocat au barreau de DIEPPE, et Me Estelle MADRAY, avocat au barreau de

VAL D'OISE, vestiaire : 27

ooo§ooo

Débats tenus à l'audience du 23 janvier 2026
Date de délibéré indiquée par le Président par mise à disposition au greffe
le 24 février 2026

ooo§ooo

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] sont propriétaires d'un terrain situé [Adresse 4].

Ils ont signé un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans (ci-après CCMI), le 16 septembre 2020, avec la SAS [Adresse 5]. Le permis de construire a été obtenu le 15 novembre 2021. Un second contrat de construction de maison individuelle a été signé le 18 novembre 2022 et a prévu une durée d'exécution des travaux de 16 mois à compter de l'ouverture du chantier. Les travaux ont débuté le 19 janvier 2023.

La garantie de livraison a été souscrite par le constructeur auprès de la société CGI BATIMENT, le 19 janvier 2023, à laquelle la SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS (ci-après SMABTP) est venue aux droits.

Le montant des travaux a été réglé à hauteur de 90%, Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] refusant de régler la tranche de 95% en raison des malfaçons et non-conformités qu'ils allèguent.

Par actes du 10 et 15 juillet 2025, Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] ont fait délivrer une assignation à comparaître à la SMABTP et la SAS MAISONS.COM devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Pontoise, aux fins principalement d'achèvement des travaux.

A l'audience du 23 janvier 2026, Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] ont réitéré l'ensemble des demandes formées dans leurs dernières écritures. Ils sollicitent du juge de :

JUGER recevables et bien fondées les demandes, fins et prétentions de Madame [K] et Monsieur [R] ;23 février 2026DEBOUTER la société SMABTP et la société MAISONS.COM de l'intégralité de leurs demandes, prétentions, fins et conclusions ;
A TITRE PRINCIPAL :
JUGER que les rapports d'expertise amiable de la société [Adresse 6] et les deux procès-verbaux de constat d'huissier produits aux débats revêtent un caractère probant ;JUGER que la société MAISONS.COM présente une défaillance avérée au regard de sa mauvaise exécution des clauses et conditions du CCMI la liant à Madame [K] et Monsieur [R] ;REJETER la demande reconventionnelle présentée par la société MAISONS.COM tendant à voir condamner Madame [K] et Monsieur [R] à la somme de 41.000 € à titre de provision à valoir sur le solde du marché, se heurtant à des contestations sérieuses ;CONDAMNER la société SMABTP à faire achever par toute personne de son choix le chantier de Madame [K] et Monsieur [R] conformément au CCMI conclu avec la société MAISONS.COM et aux dispositions de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, sous astreinte de 1.000 € par jour de retard passé un délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir ;JUGER que la reprise des travaux par l'entreprise choisie par la société SMABTP devra nécessairement inclure la reprise des malfaçons et non-conformités qui lui ont été dénoncées suivant lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 mars 2025, et dans le rapport de la société [Adresse 6] en date du 5 mars 2025 à savoir notamment :Intérieur de la maison à l'étage : aucune porte intérieure n'est posée, aucun garde-corps provisoire n'est aménagé en pourtour de la trémie d'escalier,Salle de douche : Le vitrage

de la fenêtre battant simple de la salle de douche est transparent et n'est pas opaque,Chambre 4 : Les tableaux et le coffre volet roulant doivent être repris en bardage « styl'inov »,Chambre 2 : Les murs et le plafond sont uniquement pourvus de leur bande à joint,Le radiateur mural posé à gauche de la fenêtre à battant simple n'est pas droit. En partie haute, il jouxte presque le mur et en partie basse, il est bien plus écarté du mur. Celui-ci n'est pas d'aplomb,Chambre 1 : le radiateur présente un problème d'aplomb,Bureau : la fenêtre n'est pas oscillo-battante,Dégagement jouxtant la pièce WC : absence de point lumineux au plafond et en applique,Dans la pièce principale : la poignée gauche de la porte fenêtre est cassée,Dans la cuisine : Le volet roulant s'abaisse avec des à-coups,Dans le garage : Les fourreaux ne sont pas coffrés,Le robinet de puisage n'est pas calorifugé,Dans la zone accueillant l'unité intérieure de la pompe à chaleur : Non-conformité de la pompe à chaleur qui n'est pas adaptée à sa pièce d'accueil (en cave au lieu du garage),un fourreau ressort du mur et barre partiellement le passage,absence de vanne de pression rendant impossible un usage normal,A l'extérieur : Sur les façades avant comme arrière, le bardage est grossièrement posé, absence totale de finition sur les tableaux au niveau des linteaux, des angles et des jointures,Sur la façade avant : le bardage est trop bas sous la fenêtre de l'étage, à l'extrémité gauche,La modénature est posée de biais au niveau de l'angle supérieur droit de la porte d'entrée,La hauteur des linteaux est différente entre la porte d'entrée et la porte de garage,l'enduit gris foncé n'est pas posé, l'habillage de la toiture avance de plusieurs centimètres au-dessus du mur de façade avant,le bardage posé en partie haute de la façade avant présente des finitions grossières, tant au niveau des angles que des tableaux de fenêtre et des linteaux,Sur la façade arrière :absence de calfeutrement de part et autre des fourreaux d'alimentation de la pompe à chaleur,L'extrémité gauche de ce bardage à l'étage se décroche de la façade de la maison,le bardage est gondolé,absence de ravalement de couleur grise sous l'appui extérieur de la fenêtre du rez-de-chaussée,le bardage styl'inov n'a pas été coupé à hauteur des appuis extérieurs des fenêtres à l'extrémité gauche et à l'extrémité droite de la façade arrière,Sur les menuiseries extérieures ainsi que sur les fenêtres de l'étage : absence de pare-tempête,Non-conformités au permis de construire :Défaut d'alignement des linteaux de la porte de garage et de la porte d'entrée ;Défaut d'alignement vertical de la porte d'entrée et de la fenêtre du 1er étage (la fenêtre est plus large que la porte d'entrée) ;Absence de finition « styl'inov » en sous face des tableaux sur coffre de volet roulant ;Le « styl'inov » en façade arrière aurait dû être aligné aux appuis de fenêtres de l'étage ;Absence de bardage bois au rez-de-chaussée sur la façade arrière ;Absence d'enduit gris foncé sur la façade avant et arrière ;Les fourreaux ne sont pas situés au bon endroit conformément aux plans ; ASSORTIR cette obligation de faire d'une astreinte journalière de 1.000 € par jour de retard passé un délai de 15 jours qui suit la signification de l'ordonnance à intervenir ;

A TITRE SUBSIDIAIRE :

CONDAMNER la société MAISONS.COM à procéder à ses frais exclusifs à la reprise des malfaçons et non-conformités qui lui ont été dénoncées suivant courrier recommandé avec accusé de réception daté du 28 mars 2025, à savoir : Intérieur de la maison à l'étage : aucune porte intérieure n'est posée, aucun garde-corps provisoire n'est aménagé en pourtour de la trémie d'escalier,Salle de douche : Le vitrage de la fenêtre battant simple de la salle de douche est transparent et n'est pas opaque,Chambre 4 : Les tableaux et le coffre volet roulant doivent être repris en bardage « styl'inov »,Chambre 2 : Les murs et le plafond sont uniquement pourvus de leur bande à joint,Le radiateur mural posé à gauche de la fenêtre à battant simple n'est pas droit. En partie haute, il jouxte presque le mur et en partie basse, il est bien plus écarté du mur. Celui-ci n'est pas d'aplomb,Chambre 1 : le radiateur présente un problème d'aplomb,Bureau : la fenêtre n'est pas oscillo-battante,Dégagement jouxtant la pièce WC : absence de point lumineux au plafond et en applique,Dans la pièce principale : la poignée gauche de la porte fenêtre est cassée,Dans la cuisine : Le volet roulant s'abaisse avec des à-coups,Dans le garage : Les fourreaux ne sont pas coffrés,Le robinet de puisage n'est pas calorifugé,Dans la zone accueillant l'unité intérieure de la pompe à chaleur : Non-conformité de la pompe à chaleur qui n'est pas adaptée à sa pièce d'accueil (en cave au lieu du garage),un fourreau ressort du mur et barre partiellement le passage,absence de vanne de pression rendant impossible un usage normal,A l'extérieur : Sur les façades avant comme arrière, le bardage est grossièrement posé, absence totale de finition sur les tableaux au niveau des linteaux, des angles et des jointures,Sur la façade avant : le bardage est trop bas sous la fenêtre de l'étage, à l'extrémité gauche,La modénature est posée de biais au niveau de l'angle supérieur droit de la porte d'entrée,La hauteur des linteaux est différente entre la porte d'entrée et la porte de garage,l'enduit gris foncé n'est pas posé, l'habillage de la toiture avance de plusieurs centimètres au-dessus du mur de façade avant,le bardage posé en partie haute de la façade avant présente des finitions grossières, tant au niveau des angles que des tableaux de fenêtre et des linteaux,Sur la façade arrière :absence de calfeutrement de part et autre des fourreaux d'alimentation de la pompe à chaleur,L'extrémité gauche de ce bardage à l'étage se décroche de la façade de la maison,le bardage est gondolé,absence de ravalement de couleur grise sous l'appui extérieur de la fenêtre du rez-de-chaussée,le bardage styl'inov n'a pas été coupé à hauteur des appuis extérieurs des fenêtres à l'extrémité

gauche et à l'extrémité droite de la façade arrière,Sur les menuiseries extérieures ainsi que sur les fenêtres de l'étage : absence de pare-tempête,Non-conformités au permis de construire :Défaut d'alignement des linteaux de la porte de garage et de la porte d'entrée ;Défaut d'alignement vertical de la porte d'entrée et de la fenêtre du 1er étage (la fenêtre est plus large que la porte d'entrée) ;Absence de finition « styl'inov » en sous face des tableaux sur coffre de volet roulant ;Le « styl'inov » en façade arrière aurait dû être aligné aux appuis de fenêtres de l'étage ;Absence de bardage bois au rez-de-chaussée sur la façade arrière ;Absence d'enduit gris foncé sur la façade avant et arrière ;Les fourreaux ne sont pas situés au bon endroit conformément aux plans ; ASSORTIR cette obligation de faire d'une astreinte journalière de 1.000 € par jour de retard passé un délai de 15 jours qui suit la signification de l'ordonnance à intervenir ;
A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE :
DESIGNER tel expert qu'il plaira au Juge des Référés, avec pour mission, tous droits et moyens des parties étant réservés, les parties et leurs conseils convoqués et entendus, ainsi que, s'il y a lieu tout sachant dont l'identité sera précisée, connaissance prise de tous documents utiles et s'entourant de tous renseignement en charge d'en indiquer la source de :Se faire communiquer tous documents et pièces utiles établissant les rapports de droit entre les parties en cause, et notamment les documents contractuels, administratifs, les contrats d'assurance, Se rendre sur les lieux sis est [Adresse 7] à [Localité 2] ;Examiner les désordres dénoncés dans l'assignation, les rapports d'expertise amiable, les constats d'huissiers visés dans l'assignation et le courrier en date du 13 décembre 2024 dénonçant les non-conformités au permis de construire, en décrire l'origine et les causes ;Se prononcer sur l'origine de chaque désordre constaté : défauts de conception / défaut de contrôle et de surveillance du maître d'œuvre / défaut d'exécution, dans une mauvaise mise en œuvre des matériaux ou un non-respect des règles de l'art ou des DTU / défaut de conformité contractuelle ou non-finition / vice des matériaux, ... ;Dire si les désordres relèvent de non-conformités au permis de construire et/ou au CCMI et sa notice descriptive ;Dire si les désordres compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination ;Donner son avis sur la nature, le coût et la durée probable des travaux destinés à la poursuite et à l'achèvement à l'identique des prestations convenues d'une part, et à la réfection des malfaçons, non-conformités et dégâts connexes qui affecteraient la partie d'ouvrage déjà réalisée d'autre part, en précisant l'indice et la référence du prix de la construction publié en vigueur à la date d'évaluation.Chiffrer le coût de reprise des désordres et plus généralement l'ensemble des préjudices subis par Madame [K] et Monsieur [R] ;Déterminer la date de commencement effectif des travaux de construction ;En cas d'urgence reconnue par l'expert, autoriser le demandeur à faire exécuter à ses frais avancés, pour le compte de qui il appartiendra, les travaux estimés indispensables par l'expert ;Si par extraordinaire, la demande de condamnation en paiement présentée par la société MAISONS.COM venait à être accueillie :
ORDONNER la consignation de la somme de 41.000 € TTC à titre de provision à valoir sur le solde du marché entre les mains de la Caisse des Dépôts et de Consignations ;
JUGER que la déconsignation des fonds ne pourra intervenir qu'au jour de la régularisation d'un accord amiable entre les parties ou après une décision définitive passée en force de chose jugée rendant exigible le paiement des fonds séquestrés au profit de MAISONS.COMAUTORISER Monsieur [R] et Madame [K] à procéder à cette consignation.
EN TOUT ETAT DE CAUSE :
JUGER que la présente juridiction se réservera la liquidation de l'astreinte ;CONDAMNER in solidum, ou l'une à défaut de l'autre, les sociétés MAISONS.COM et SMABTP à verser à Madame [K] et Monsieur [R] une somme de 54 025,86 € à titre de provision à valoir sur les pénalités contractuelles de retard stipulées au CCMI ;CONDAMNER in solidum les sociétés MAISONS.COM et SMABTP à régler à Madame [K] et Monsieur [R] une somme de 5.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;RAPPELER que l'exécution provisoire est de droit.
En réplique, la SMABTP a repris à l'oral ses conclusions tendant à ce que soit :
-DEBOUTER les Consorts [K] de toutes ses demandes, fins et conclusions formulées à l'encontre de SMABTP venant aux droits de CGI BATIMENT ;
A titre subsidiaire,
-DONNER ACTE de ce que la SMABTP venant aux droits de CGI BATIMENT s'en rapporte sur les mérites des mesures d'expertises sollicitées, sans reconnaissance d'aucune des circonstances alléguées, en fait et en droit, et sous les plus expresses protestations et réserves de l'application de sa garantie de livraison ;
-COMPLETER la mission de l'Expert judiciaire à désigner comme suit :
-Déterminer, pour chacun des désordres allégués, si ceux-ci relèvent des travaux mis à la charge du constructeur par le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et la notice descriptive, ou s'ils relèvent de travaux réservés

Consorts [K] ou exclus de ce contrat ;
-Évaluer le caractère éventuellement disproportionné de la reprise intégrale ou de la reconstruction au regard des solutions alternatives proportionnées pouvant être mises en œuvre ;
-Examiner les causes du retard de livraison allégué, en indiquant si ce retard est imputable au constructeur, ou, au contraire, aux maîtres d'ouvrage, notamment en raison de leurs retards ou refus du paiement des appels de fond, ou autres carences ou comportements ayant pu affecter le calendrier contractuel, ou à la force majeure ;
-CONDAMNER la société MAISONS.COM à relever et garantir intégralement la SMABTP venant aux droits de CGI BATIMENT de toute éventuelle condamnation mise à sa charge au profit des Consorts [K] ;
En tout état de cause,
-CONDAMNER Consorts [K] ou tout succombant à verser à la SMABTP venant aux droits de CGI BAT la somme 3.000 euros au titre des frais irrépétibles outre les entiers dépens d'instance.

En réplique aux demandeurs, la SAS. MAISONS.COM sollicite du juge de :
-Débouter les consorts [K] [R] de toutes leurs demandes fins et prétentions telles que formulées à l'encontre de la société MAISONS.COM ;
-Condamner Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] solidairement à régler à la société MAISONS.COM une somme de 41.000 € à titre de provision à valoir sur le solde du marché
-Les condamner in solidum à régler une somme de 3000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance ;
Subsidiairement et si la juridiction estime devoir faire droit à la demande d'expertise,
-Prendre acte de que ce la société MAISONS.COM formule les plus expresses protestions et réserves d'usage ;
-Compléter la mission de l'expert comme suit :
-Déterminer, pour chacun des désordres allégués, si ceux-ci relèvent des travaux mis à la charge du constructeur par le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) et la notice descriptive, ou s'ils relèvent de travaux réservés Consorts [K] ou exclus de ce contrat ;
-Examiner les causes du retard de livraison allégué, en indiquant si ce retard est imputable au constructeur, ou, au contraire, aux maîtres d'ouvrage, notamment en raison de leurs retards ou refus du paiement des appels de fond, ou autres carences ou comportements ayant pu affecter le calendrier contractuel, ou à la force majeure.
-Donner son avis sur la question de savoir si la maison était réceptionnable à la date du 21 février 2025 et si oui, avec quelles réserves.
-Laisser la provision à valoir sur les frais d'expertise à la charge des demandeurs,

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, pour plus ample informé de l'exposé et des prétentions des parties, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance et aux écritures déposées et développées oralement à l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 24 février 2026.

MOTIFS

I. Sur la demande d'exécution des travaux

L'article 835, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

S'agissant de la question de la charge de la preuve, il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande.

Le fait qu'une partie qualifie sa contestation de sérieuse ne suffit pas à priver la formation de référé de ses pouvoirs.

En outre, il doit être rappelé que le juge des référés ne peut pas interpréter un contrat sans trancher une contestation

sérieuse. Cependant, il est bien évident que le juge des référés est tenu d'appliquer les clauses claires du contrat qui lui est soumis et qu'il ne tranche alors évidemment pas à cette occasion de contestation sérieuse.

L'existence d'une contestation sérieuse s'apprécie à la date de sa décision et non à celle de sa saisine.

Enfin, si le juge des référés retient l'existence d'une contestation sérieuse, ce constat ne remet pas en cause la compétence du juge des référés, mais entraîne une décision de non-lieu à référé, emportant le rejet des demandes.

Afin de prouver les malfaçons et non-conformités présentes, Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] versent au débat, notamment : un procès-verbal d'un commissaire de justice du 16 janvier 2025 et un autre du 21 février 2025, un rapport du 5 mars 2025 du cabinet d'expertise [Adresse 8] qu'ils ont mandaté et un courrier de Bouygues Immobilier du 13 décembre 2024.

Si ces éléments n'ont pas été établis en présence de la SMABTP, ils sont multiples et contradictoires dès lors qu'ils sont versés au débat, ce qui permet à cette dernière de faire ses observations. En tout état de cause, ils établissent la présence de multiples malfaçons et non-conformités. Il en est du même du procès-verbal de commissaire de justice établi le 21 février 2025 à l'initiative, cette fois-ci, de la SAS MAISONS.COM (certains radiateurs non droits ou non posés de manière à ce que la purge soit possible, ouverture d'une fenêtre bloquée par l'encadrement d'une porte, ...).

Le CCMI prévoit que 95% du montant des travaux doit être réglé « à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage ».

Le CCMI prévoit également ce qui n'est pas prévu dans le prix et donc relève de la charge de Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R]. Tous les travaux de couverture, menuiseries extérieures, menuiseries intérieures, isolation / plâtrerie, carrelage / revêtement horizontaux et verticaux, électricité et chauffage [...] relèvent de la SAS. MAISONS.COM. Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] ont principalement à leur charge les travaux relatifs aux sanitaires.

Suite à la mise en demeure en date du 28 mars 2025, la SMABTP, par courrier du 3 avril 2025, a considéré que faute de défaillance avérée du constructeur, la garantie de livraison à prix et délai convenu ne peut être mobilisée. Or, par mise en demeure du 28 mars 2025, Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] ont mis en demeure la SAS MAISONS. COM de réaliser les travaux afin de remédier aux malfaçons, ce qu'elle n'a pas fait. Cela suffit à caractériser la défaillance de cette société.

Dans ces conditions et conformément à l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation, la SMABTP sera condamnée à faire achever les travaux énoncés dans le dispositif, cela sous astreinte de 1.000 euros par jour, passé un délai d'un mois. Il convient de rappeler que la franchise de 5% alléguée par la SMABTP ne trouve pas à s'appliquer lorsque le garant doit procéder à l'exécution des travaux. L'astreinte a été fixée à un montant élevé au regard du retard important dans la réalisation des travaux et des conséquences pour les demandeurs du fait que leur maison ne soit pas encore terminée.

Conformément à l'article L. 443-1 du code des assurances, la SAS MAISONS.COM devra garantir la SMABTP de sa condamnation.

II. Sur les demandes de provision

L'article 835, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'octroi d'une provision suppose le constat préalable par le juge de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable, au titre de laquelle la provision est demandée. Cette condition intervient à un double titre : elle ne peut être ordonnée que si l'obligation sur laquelle elle repose n'est pas sérieusement contestable et ne peut l'être qu'à hauteur du montant non sérieusement contestable de cette obligation, qui peut d'ailleurs correspondre à la totalité de l'obligation.

En l'espèce, il est constant que le chantier n'est pas terminé, alors qu'il aurait dû l'être le 19 mai 2024.

Il ressort des pièces produites que Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] ont réglé les appels de fonds des 60% et 75% en retard, ce qui justifie une suspension du chantier de 5 jours pour l'appel des 60%. Quant à l'appel de fonds des 75%, il a été émis postérieurement à la date à laquelle aurait dû être terminé les travaux, soit le 28 juin 2024, démontrant ainsi que le chantier avait déjà du retard. La SAS MAISONS.COM ne rapporte pas la preuve, qu'avant le 19 mai 2024, le chantier a été suspendu du fait d'autres manquements de Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R], son courrier de suspension du chantier étant daté du 30 janvier 2025.

Le contrat prévoit des pénalités de retard de 1/3000 de 263.955,19 euros par jour de retard. Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] se prévalent d'un retard de 407 jours à la date de leurs dernières écritures.

Au regard de ces éléments, et de l'absence de contestations sérieuses relatives à ce retard de chantier, il convient de condamner la SAS MAISONS.COM à verser une provision due pour pénalités de retard, soit la somme de 54 025,86 euros. Elle sera seule tenue au paiement car les conditions générales de garantie de livraison ne prévoient pas que le garant procède à ce paiement avant la livraison des travaux.

Quant à la SAS. MAISONS.COM, elle sera déboutée de sa demande tendant à percevoir par provision le solde du marché car il est établi que l'appel de fonds des 95% a été anticipé. Au surplus, il n'y a pas eu de livraison. Elle ne peut donc pas émettre l'appel de fonds de 100%.

III. Sur les demandes accessoires

L'article 491 du code de procédure civile dispose que le juge statuant en référés, statue également sur les dépens.
L'article 696 du code de procédure civile précise que 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.

La SAS MAISONS.COM qui succombe, doit supporter la charge des dépens, conformément aux dispositions susvisées.

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer : 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; 2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Dans tous les cas, 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 qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Aucun élément tiré de l'équité ou de la situation économique de la SAS MAISONS.COM ne permet d'écarter la demande de Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] formée sur le fondement des dispositions susvisées. Celle-ci sera cependant évaluée à la somme de 1.500 euros. Les demandes des défendeurs seront donc rejetées.

PAR CES MOTIFS

Statuant en référé en audience publique par ordonnance contradictoire rendue par mise à disposition au greffe et en premier ressort ;

ORDONNONS à la SOCIETE MUTUELLE D'ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS de faire achever par toute personne de son choix les travaux d'équipement, de plomberie (hors travaux sanitaires qui sont à la charge de Madame [K] et Monsieur [R]), de menuiserie et de chauffage conformément au CCMI conclu avec la SAS MAISONS.COM et aux dispositions de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation et notamment :
Intérieur de la maison à l'étage : Pose des portes intérieures ; Pose du garde-corps en pourtour de la trémie

d’escalier ;Salle de douche : Pose d’un vitrage opaque dans la fenêtre battant simple de la salle de douche ;Chambre 4 : Reprise des tableaux et coffre volet roulant en bardage « styl’inov » ;Chambre 2 : Pose droite du radiateur mural et correction du problème d’aplomb ; Chambre 1 : Correction du problème d’aplomb du radiateur ; Bureau :Pose d’une fenêtre oscillo-battante ;Dégagement jouxtant la pièce WC : Pose d’un point lumineux au plafond et en applique ;Dans la pièce principale : Réparation de la poignée gauche de la porte fenêtre ;Dans la cuisine : Réparation du volet roulant qui s’abaisse avec des à-coups ;Dans le garage : Coffrage des fourreaux qui ne sont pas coffrés ;Calorifugeage du robinet de puisage ;Dans la zone accueillant l’unité intérieure de la pompe à chaleur : Mise en conformité de la pompe à chaleur à sa pièce d’accueil ;Reprise du fourreau qui ressort du mur et barre partiellement le passage ;Pose d’une vanne de pression ;A l’extérieur : Pose correcte du bardage sur les façades ; Pose correcte des linteaux ; Correction de l’habillage de la toiture qui avance de plusieurs centimètres au-dessus du mur de façade avant ;Calfeutrement de part et d’autre des fourreaux d’alimentation de la pompe à chaleur,Pose de pare-tempête ;Procéder aux travaux de mise en conformité avec le permis de construire en raison du :Défaut d’alignement des linteaux de la porte de garage et de la porte d’entrée ;Défaut d’alignement vertical de la porte d’entrée et de la fenêtre du 1er étage (la fenêtre est plus large que la porte d’entrée) ;Absence de finition « styl'inov » en sous face des tableaux sur coffre de volet roulant ;Le « styl'inov » en façade arrière aurait dû être aligné aux appuis de fenêtres de l'étage ;Absence de bardage bois au rez-de-chaussée sur la façade arrière ;Absence d’enduit gris foncé sur la façade avant et arrière ;
DISONS que faute pour la SOCIETE MUTUELLE D’ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS d’avoir fait procéder aux travaux ordonnés, elle sera redevable, passé un délai d’un mois après la signification de la décision, d’une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé jusqu’au 31 août 2026 à 1.000 euros par jour de retard ;

DISONS que passé ce délai, le juge de l'exécution pourra être saisi d'une nouvelle demande d'astreinte ;

CONDAMNONS la SAS MAISONS.COM à relever et garantir intégralement la SOCIETE MUTUELLE D’ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS de cette condamnation ;

CONDAMNONS la SAS MAISONS.COM à verser à Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] la somme de 54 025,86 euros à titre de provision à valoir sur les pénalités contractuelles de retard stipulées au CCMI ;

DÉBOUTONS la SAS MAISONS.COM de sa demande tendant à la condamnation de Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] à titre de provision à valoir sur le solde du marché ;

CONDAMNONS la SAS MAISONS.COM aux dépens ;

DÉBOUTONS la SAS MAISONS.COM et la SOCIETE MUTUELLE D’ASSURANCE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS de leurs demandes fondées sur l’article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS la SAS MAISONS.COM à payer à Madame [N] [K] et Monsieur [P] [R] la somme de 1.500 euros (mille cinq-cents euros) sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente décision bénéficie de l’exécution provisoire de droit en application de l’article 514 du code de procédure civile.

Et l’ordonnance est signée par le président et la greffière.

La Greffière, La Présidente,