1 CCC DOSSIER + 2 CCC Expert + 1 CC Me POTHET + 1 CC Me CERMOLACCE + 1 CC Me CARRIERE
Délivrance des copies le :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRASSE

SERVICE DES RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DU 19 MARS 2026
COMMUNE A L'ORDONNANCE DU 14 JANVIER 2025
(RG n° 24/01902 - n°2025/25)

S.D.C. [Adresse 1]
c/
S.A. DALKIA, S.A.S. SOCOTEC CONSTRUCTION, S.A.S. ACCEO

DÉCISION N° : 2026/
N° RG 26/00012 -
N° Portalis DBWQ-W-B7K-QR5N

Après débats à l'audience publique des référés tenue le 11 Février 2026

Nous, Madame Françoise DECOTTIGNIES, Présidente du Tribunal Judiciaire de Grasse du tribunal judiciaire de GRASSE, assistée de Madame Laura MOUGIN, Greffière avons rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

S.D.C. [Adresse 1]
C/o son syndic, SG2P
[Adresse 2]
[Localité 1]
représentée par Me Alain-david POTHET, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, avocat plaidant

ET :

S.A. DALKIA
[Adresse 3]
[Localité 2]
représentée par Me Pascal CERMOLACCE, avocat au barreau de MARSEILLE, avocat plaidant substitué par Me Rachel LHOTE-LEMAR, avocat au barreau de GRASSE,

S.A.S. ACCEO
[Adresse 4]
[Localité 3]
représentée par Me Nadège CARRIERE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, avocat plaidant substitué par Me Rachel LHOTE-LEMAR, avocat au barreau de GRASSE,

S.A.S. SOCOTEC CONSTRUCTION
[Adresse 5]

[Adresse 5]
[Localité 4]
non comparante, ni représentée

***

Avis a été donné aux parties à l'audience publique du 11 Février 2026 que l'ordonnance serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 19 Mars 2026.

***

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Le Syndicat des copropriétaires [Adresse 1] a confié à la SA DALKIA, sous la maîtrise d'œuvre de la SAS ACCEO, un marché d'installation de chauffage et particulièrement de chaufferie à gaz, située au sous-sol de l'un des bâtiments composant la copropriété [Adresse 1].

Exposant que la réception de ce marché était contractuellement prévue au 3 octobre 2022 avec des pénalités de retard à l'encontre de la société, que le procès-verbal de réception a été en réalité signé, au contradictoire de la maîtrise d'œuvre le 6 juillet 2023, que des pénalités de retard sont dues, que l'exécution du marché a donné lieu à des difficultés, que le syndic de la copropriété s'est adjoint, pour le compte de la copropriété, un conseil technique, que la société SOCOTEC, saisie dans ce cadre, a objectivé un certain nombre de non-conformités, que la SA DALKIA a établi des devis pour des travaux supplémentaires, que la copropriété a toujours estimé que ces travaux étaient inclus dans le marché initial, qu'ils auraient dû l'être sous le conseil du maître d'œuvre, qu'elle n'a pas à financer ces travaux, qu'aucune solution amiable n'est possible, le syndicat des copropriétaires [Adresse 1] a fait assigner en référé, par actes du 5 novembre 2024, les deux sociétés aux fins de désignation d'un expert judiciaire sur le fondement des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile.

Aux termes d'une ordonnance de référé en date du 14 janvier 2025, le juge des référés du tribunal judiciaire de Grasse a fait droit à cette demande, a ordonné une expertise judiciaire et nommé en qualité d'expert [Y] [C], avec mission de se rendre sur les lieux, [Adresse 6] à [Localité 1], de fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire si les travaux objet des devis de la SA DALKIA, postérieurement à la réception des travaux, devait être inclus dans le marché des travaux initial, de fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction qui sera éventuellement saisie de se prononcer sur les responsabilités encourues, de proposer un compte entre les parties, incluant les pénalités de retard contractuel, de recueillir et annexé au rapport les éléments relatifs aux préjudices allégués et donner son avis. .

Par actes des 17 et 19 décembres 2025 le Syndicat des copropriétaires [Adresse 1] a fait assigner en référé la SAS ACCEO, la SA DALKIA et la SAS SOCOTEC CONSTRUCTION aux fins de voir, au visa des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, déclarer communes et opposables à cette société l'ordonnance de référé du 14 janvier 2025, l'ordonnance à intervenir du juge chargé du contrôle des expertises ayant rectifié la mission de l'expert, étendre la mission de l'expert aux désordres évoqués dans le procès-verbal de constat de Maître [L], dressé le 30 janvier 2023 ainsi que ceux évoqués par la SAS SOCOTEC CONSTRUCTION dans son rapport du 3 février 2023, dire que les dépens resteront à sa charge.

Le dossier a été évoqué à l'audience du 4 février 2026 et a été renvoyé à l'audience du 11 février 2026 afin de permettre aux parties d'échanger pièces et conclusions.

Le Syndicat des copropriétaires [Adresse 1], après un rappel des faits et de la procédure, expose à l'appui de sa demande :

- avoir saisi le juge chargé du contrôle des expertises d'une requête en interprétation et/ou en rectification d'erreur matérielle de l'ordonnance de référé du 19 novembre 2025 afin qu'il retranche, dans la mission confiée à l'expert judiciaire, la formule « postérieurement à la réception des travaux et lui donne comme mission de « fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire si les travaux objet des devis de la société DALKIA devaient être inclus dans le marché des travaux initial » ;
- qu'il avait été également évoqué le fait que le syndicat des copropriétaires, dans le cadre de son assignation originaire, avait produit le rapport de la SAS SOCOTEC du 3 février 2023 ainsi qu'un procès-verbal de constat dressé par un commissaire de justice, la rectification portant également sur le visa dans la mission de l'expert judiciaire de ce rapport ;
- que l'expert judiciaire a convoqué les parties à un accedit le 15 octobre 2025 et a considéré que sa mission ne visait pas expressément le procès-verbal de constat de Maître [L] du 30 janvier 2023 ainsi qu'il résulte de son compte rendu du 20 octobre 2025 ; à ce stade de sa mission, qui était de savoir si les travaux réalisés devaient être inclus dans le marché de travaux initial, celui-ci n'a pas répondu, se contentant d'indiquer que les travaux étaient nécessaires ; la communication des pièces a été complétée par plusieurs dires et courriers ;
- que la SAS SOCOTEC a été interrogée, par courrier du 19 novembre 2025, sur les pré- conclusions contraires de l'expert, étant précisé que sans le rapport de cette société, il n'aurait certainement pas entrepris l'action engagée ;
- avoir interrogé l'expert sur l'éventuelle mise en cause de cette société dans le cadre des opérations d'expertise, ce à quoi il a répondu qu'il n'y avait aucune objection à une éventuelle extension de mission et qu'en tout état de cause, il n'avait pas à se prononcer de ce chef ;
- l'expert a précisé une nouvelle fois que les travaux "devisés" par la société DALKIA étaient justifiés, ce qui n'était pas le sens de sa mission.

Le syndicat des copropriétaires considère qu'il a un intérêt légitime à attraire dans les opérations d'expertise la SAS SOCOTEC et d'étendre la mission confiée à l'expert judiciaire aux désordres évoqués dans son rapport et dans le procès-verbal de constat du 30 janvier 2023 et sollicite l'entier bénéfice de son assignation introductive d'instance.

La SA DALKIA, aux termes de conclusions régulièrement notifiées par RPVA le 3 février 2026, soutenues à la barre, demande au juge des référés de rejeter toutes prétentions contraires, de juger qu'elle formule les plus vives protestations et réserves d'usage sans aucune reconnaissance de responsabilité sur la demande d'extension de mission sollicitée par le syndicat des copropriétaires, de juger que les opérations d'expertise se poursuivront au contradictoire de la SAS SOCOTEC et que les dépens de l'instance resteront à la charge du syndicat des copropriétaires.

Après un rappel des faits et de la procédure ayant conduit à la désignation de l'expert judiciaire, elle expose que celui-ci a réuni les parties le 15 octobre 2025, qu'il ressort de son compte rendu qu'une discussion s'est instaurée sur la date de réception des travaux, qu'après plusieurs échanges de dires, le syndicat des copropriétaires a saisi, par requête, le juge chargé du contrôle des expertises aux fins de rectification de la mission confiée, que par lettre du 16 janvier 2026, le juge a sollicité l'avis des parties sur cette requête, que parallèlement et indépendamment de cette requête, il a saisi le juge des référés.
La société observe qu'il est clair, que par la présente instance, le syndicat des copropriétaires souhaite étendre la mission de l'expert en le chargeant d'un véritable audit de l'installation, rappelant que le contentieux né entre les parties, réside dans le remplacement des portes de la chaufferie, ce qui a été effectué dans le cadre des opérations d'expertise à sa charge ainsi qu'une connexion modem 4 G outre une réfection de peinture au sol, que néanmoins, elle ne peut que formuler les plus expresses protestations et réserves.

La SAS ACCEO, dans des conclusions régulièrement notifiées par RPVA le 3 février 2026, demande qu'il soit donné acte de ses protestations et réserves quant à la demande extension de la mission d'expert judiciaire sollicité par le syndicat des copropriétaires.

La SAS SOCOTEC CONSTRUCTION, régulièrement assignée, ne s'est pas fait représenter. Il sera statué par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort, en application de l'article 474 du code de procédure civile.

A l’audience du 11 février 2026, l’affaire a été mise en délibéré.

MOTIFS ET DÉCISION

Aux termes de l'article 331 du code de procédure civile, un tiers peut être mis en cause par la partie qui y a intérêt afin de lui rendre commun le jugement.

Cette disposition est applicable au juge des référés.

Le syndicat des copropriétaires entend non seulement que l'expert judiciaire désigné par ordonnance de référé du 14 janvier 2025 puisse répondre aux divers chefs de mission confiés voire rectifiés, en prenant en considération le rapport de la SAS SOCOTEC du 3 février 2023 et le procès-verbal de constat dressé par Maître [L], commissaire de justice, le 30 janvier 2023, antérieurs à la saisine initiale du juge des référés aux fins d'expertise, visés dans l'assignation et non dans la mission confiée à l'expert judiciaire mais également que les opérations d'expertise ainsi que la décision du juge chargé du contrôle des expertises, saisi d'une requête en interprétation en rectification des chefs de mission de l'ordonnance de référé, soient déclarées communes et opposables à cette société.

En l'absence d'opposition formelle de la part des parties, indépendamment des réserves émises, il convient de faire droit aux demandes formulées.

Il résulte de l’article 491 du code de procédure civile que le juge des référés statue sur les dépens ; la cour de cassation a précisé qu’il s’agit d’une obligation.

Demandeur à l'instance, le Syndicat des copropriétaires [Adresse 1], qui a intérêt à ce que les opérations d'expertise soient étendues à la SAS SOCOTEC CONSTRUCTION, conservera à sa charge les dépens de l'instance conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS
Nous Françoise DECOTTIGNIES, présidente du tribunal, juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort, mise à dispositions au greffe,

Tous droits et moyens des parties demeurant réservés, vu les articles 145, 331 du code de procédure civile,

Déclarons le Syndicat des copropriétaires [Adresse 1] recevable et bien fondé en sa demande ;

Donnons acte à la SA DALKIA et à la SAS ACCEO de leurs protestations et réserves ;

Déclarons commune et exécutoire à l’égard de la SAS SOCOOTEC CONSTRUCTION, l’ordonnance de référé RG n° 24/1902 minute n° 2025/25 en date du 14 janvier 2025 ayant désigné en qualité d’expert [Y] [C], expert judiciaire au contradictoire de ces deux sociétés ainsi que l'ordonnance à intervenir du juge chargé du contrôle des expertises suite à la requête en interprétation ou rectification de l'ordonnance de référé dont l'a saisi le syndicat des copropriétaires le 19 novembre 2025 ;

Disons que les opérations d’expertise confiées à cet expert, se dérouleront au contradictoire de la partie concernée par la présente procédure ;

Laissons les dépens de l'instance à la charge du Syndicat des copropriétaires [Adresse 1] en application de l'article 496 du code de procédure civile.

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique des référés au Palais de Justice de Grasse.

LE GREFFIER LE JUGE DES RÉFÉRÉS