TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

N° du dossier : N° RG 26/00029 - N° Portalis DBY7-W-B7K-E42U

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DU 19 MAI 2026

A l'audience publique des référés tenue le dix neuf Mai deux mil vingt six,

Nous, Sébastien MORGAN, président du tribunal judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE, assisté de Dominique GRANDREMY, cadre-greffier, avons rendu la décision dont la teneur suit :

ENTRE :

Monsieur [S] [Y]
[Adresse 1]
[Localité 2]

représenté par Me Anne-Laure SEURAT, avocat au barreau de REIMS, avocat plaidant

Madame [U] [P]
[Adresse 1]
[Localité 2]

représentée par Me Anne-Laure SEURAT, avocat au barreau de REIMS, avocat plaidant

ET :

S.A. MAAF ASSURANCES
[K]
[Localité 3]

représentée par la SCP SAMMUT-CROON-JOURNE-LEAU, avocats au barreau de CHALONS-EN-CHAMPAGNE, avocats plaidant

Madame [X] [F] [I]
[Adresse 2]
[Localité 4]

représentée par Me Catherine DESGRIPPES, avocat au barreau de REIMS, avocat plaidant

A notre audience du 28 Avril 2026, avons mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue ce jour ainsi qu'il suit :

EXPOSE DU LITIGE

Le 24 avril 2018, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] ont acquis de Madame [X] [I] une maison sise [Adresse 1] à [Localité 5] (51) sur laquelle Madame [X] [I] a fait réaliser une extension en 2016.

Au début de l'année 2025, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] ont constaté des infiltrations d'eau au niveau des velux, ont déclaré le sinistre à leur assurance, la compagnie MACIF qui a fait intervenir un expert lequel a déposé son rapport le 28 octobre 2025.

Face à la persistance des désordres, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] ont fait appel à deux couvreurs pour connaître les solutions s'offrant à eux et ont, à cette occasion, constaté un défaut de pente important sur les velux.

Dans ce contexte, et en l'absence de résolution amiable du litige, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] ont donc saisi le juge des référés à l'encontre de Madame [X] [I] et de la compagnie d'assurance MAAF par actes de commissaire de justice séparés du 3 février 2026. Ils sollicitent, sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, une mesure d'expertise judiciaire avant tout procès au fond avec la mission qu'ils détaillent dans leur assignation.

Au soutien de leurs demandes, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] font valoir qu'il existe plusieurs désordres dans la maison qu'ils ont acquise de Madame [X] [I]. Ils indiquent que des infiltrations d'eau ont eu lieu début 2025 au niveau des velux de l'extension réalisée en 2016 par la défenderesse, que deux couvreurs sont intervenus pour remédier à ces infiltrations, qu'ils ont constaté un défaut de pente important sur les velux et que la pente présente sur les fenêtres de toit est inférieure à 15%. Ils expliquent que la maison n'est aps pourvue de système de ventilation. Ils exposent qu'ils craignent aujourd'hui sérieusement que la situation ne se dégrade au sein de leur maison d'habitation, compte tenu des infiltrations constatées et qui perdurent. Ils affirment que le préjudice qu'il subit caractérise le motif légitime lui permettant de bénéficier des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile.

L'affaire a été appelée à l'audience du 24 mars 2026 puis renvoyée, à la demande des parties, aux audiences du 7 avril 2026 et du 8 avril 2026 à laquelle elle a été plaidée.

Représentés par leur Conseil, et dans leurs dernières conclusions contradictoirement signifiées, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] concluent au rejet de la demande de mise hors de cause de la société MAAF ASSURANCES et au rejet de la demande d'indemnité formulée par Madame [X] [I].

Au soutien de leurs demandes, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] font valoir que la société MAAF ASSURANCES est l'assureur de la société COUVERTURE DOS SANTOS EUSEBIO intervenue pour la réalisation de l'extension de la maison en 2016, que le désordre semble parvenir d'un défaut de pente et que la facture du 4 février 2016 démontre que la société COUVERTURE DOS SANTOS EUSEBIO a réalisé des travaux de couverture et de charpente sur l'extension.
Ils indiquent que ce n'est pas parce qu'un désordre apparaît 7 ans après l'achat de la maison que celui-ci n'est pas en lien avec la construction réalisée par la venderesse.

Représentée par son Conseil, et dans ses dernières conclusions contradictoirement signifiées, Madame [X] [I] conclut, à titre principal, au rejet des demandes des requérants et sollicite à titre subsidiaire une expertise judiciaire avec la mission qu'elle détaille dans son assignation. Elle sollicite, en tout état de cause une indemnité de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

Au soutien de ses demandes, Madame [X] [I] fait valoir que les époux [Y] ont vécu plus de sept années au sein du bien immobilier sans rencontrer aucun problème. Elle explique qu'il n'est établi par aucune des pièces adverses l'existence d'un quelconque désordre, que les demandeurs produisent des photographies non datées de moisissures au niveau de contours de vitres de velux et que ces photographies seraient la preuve d'une absence d'entretien et d'aération. Elle indique que les velux entrent dans la catégorie des éléments d'équipements dissociables en ce que leur retrait ou remplacement peut se faire sans porter atteinte à l'ouvrage et relèvent de la garantie biennale. Elle expose que,

s’agissant du système de ventilation, les demandeurs ont acquis le bien immobilier à l’issue de plusieurs visites, qu’il est constant qu’il n’y a jamais eu de système de ventilation mécanique au sein de cette maison et que dans les pièces humides les fenêtres ont des aérations qui sont prévues à cet effet, et l’aération s’est toujours fait manuellement par l’ouverture des fenêtres.

Représentée par son Conseil, et dans ses dernières conclusions contradictoirement signifiées, la société MAAF assurances sollicite sa mise hors de cause.

Au soutien de ses demandes, la société MAAF ASSURANCES fait valoir que s’il est exact que la société COUVERTURE DOS SANTOS EUSEBIO est intervenue sur cette maison, cette intervention donnant lieu à une facture du 4 février 2016, cette facture ne comportait aucune mention d’une intervention pour la fourniture et la mise en place de velux, contrairement au devis qui avait été émis ce même jour. Elle explique que les factures d’achat des velux auprès de LEROY MERLIN sont du 21 mai 2016, soit de plus de trois mois après la facturation émise par l’entreprise DOS SANTOS EUSEBIO, si bien qu’il n’est pas démontré que cette entreprise soit intervenue de quelque manière que ce soit sur cette partie du chantier.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 mai 2026.

La présente décision sera contradictoire.

MOTIFS

Sur la demande de mise hors de cause sollicitée par la société MAAF ASSURANCES

En l’espèce, la société MAAF ASSURANCES sollicite sa mise hors de cause en faisant valoir que la société COUVERTURE DOS SANTOS EUSEBIO est intervenue sur la maison sise [Adresse 1] à [Localité 5] (51), que cette intervention a donné lieu à une facture du 4 février 2016, laquelle ne mentionne pas l’intervention pour la fourniture et la mise en place de velux, contrairement au devis qui avait été émis ce même jour.

Elle explique que les factures d’achat des velux auprès de LEROY MERLIN sont du 21 mai 2016, soit de plus de trois mois après la facturation émise par l’entreprise DOS SANTOS EUSEBIO, si bien qu’il n’est pas démontré que cette entreprise soit intervenue de quelque manière que ce soit sur cette partie du chantier.

Sur ce point, à ce stade de la procédure, il convient de retenir que la mise hors de cause sollicitée par la société MAAF ASSURANCES est prématurée dès lors qu’il n’est pas contesté que la société MAAF ASSURANCES est l’assureur de société COUVERTURE DOS SANTOS EUSEBIO, que cette société est bien intervenue sur la réalisation de l’extension de la maison sis [Adresse 1] à [Localité 5] (51) et que les questions liées à l’éventuelle responsabilité et à l’imputabilité des dommages allégués, sont des questions de fond qui ne peuvent être tranchées en référé.

En l'état, l'expertise judiciaire permettra à chacune des parties appelées à y participer de prendre part à cette mesure d'instruction qui a notamment vocation à faire la lumière, avant tout procès au fond, sur l'origine des désordres constatés et leurs éventuelles conséquences dommageables.

Par conséquent, la société MAAF ASSURANCES sera déboutée de sa demande de mise hors de cause.

Sur la demande d’expertise judiciaire

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, « 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 ».

Selon l'article 149 du même code, « Le juge peut à tout moment accroître ou restreindre l'étendue des mesures

prescrites ».

Il convient donc d'établir s'il existe un motif légitime pour les demandeurs de voir ordonner une mesure d'expertise judiciaire pour établir et conserver, avant tout procès, la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

En l'espèce, il est constant que, par acte authentique du 24 avril 2018, Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] ont acquis de Madame [X] [I] une maison sise [Adresse 1] à [Localité 5] (51).

En outre, il ressort des éléments versés au dossier et notamment d'un devis et d'une facture datés tous deux du 4 février 2016 que Madame [X] [I], alors propriétaire du bien immobilier, a fait intervenir la société COUVERTURE DOS SANTOS EUSEBIO aux fins d'effectuer des travaux de couverture.

Par ailleurs, il est versé au dossier les conclusions de l'expert mandaté par la compagnie MACIF, assureur de Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y], lequel a notamment constaté que « M. [S] [Y] est propriétaire occupant depuis 2018 d'une maison individuelle, sise [Adresse 1] à [Localité 5]. Le 1er février 2025, un sinistre de type dégât des eaux est survenu dans ls maison de M. [Y], consécutif à une infiltration d'eau localisée au pourtour des fenêtres de toit (...) »

Également, il ressort des pièces versées au dossier que deux couvreurs sont intervenus au domicile de Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] et ont constaté tous deux un défaut de pente sur le toit terrasse. L'entreprise EXCEL COUVERTURE a notamment fait un retour aux époux [Y] par mail du 11 mars 2026 en ces termes : « (...) toit terrasse avec deux velux costières de réhausse à prévoir manque de pente sur le toit terrasse tasseau pourcentage de pente 11% par rapport fenêtre de toit quelconque pour aps préciser de marque 26%
En effet, selon les battues de pluie, l'eau stagnante sur la fenêtre qui a un manque de pente, l'eau ne peut aps s'évacuer, fait que l'eau s'infiltre par les carreaux se propage sur le châssis de toit et pénètre à l'intérieur (...) »

Enfin, il ressort des pièces du dossier des photographies des velux de l'extension de la maison démontrant des traces d'humidité et de moisissures.
Ces éléments constituent pour les demandeurs à l'expertise un motif légitime et suffisant pour obtenir devant le juge des référés, avant tout procès au fond, une mesure d'expertise judiciaire qui a vocation précise à faire constater et décrire les désordres qu'ils déplorent et leurs conséquences dommageables, afin d'éclairer les juges du fond éventuellement ultérieurement saisis du litige.

L'expertise judiciaire sera ordonnée selon les modalités du dispositif ci-après de l'ordonnance.

Sur les mesures accessoires

Les dépens de la présente procédure sont à la charge de Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y]. Ces derniers étant demandeurs principaux à l'expertise, ils devront à ce stade de la procédure faire l'avance des frais d'expertise.

En outre, l'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Madame [X] [I] sera déboutée de sa demande de ce chef.

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés,statuant par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et rendue en premier ressort ;

RENVOYONS les parties à se pourvoir au fond ainsi qu'elles en aviseront mais dès à présent, par provision ;

DEBOUTONS la société MAAF ASSURANCES de sa demande de mise hors de cause ;

ORDONNONS une mesure d'expertise judiciaire ;

COMMETTONS pour y procéder Monsieur [D] [H] [Adresse 3] [Localité 6] .

DONNONS à l'expert la mission suivante :
Se rendre sur les lieux, [Adresse 4], en présence de toutes les parties convoquées,
Entendre les parties en leurs dires et explications, ainsi que tous sachants,
Se faire remettre par les parties tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission,
Examiner les désordres relatifs à la couverture et aux velux litigieux ; les décrire, en indiquer la nature, l'importance, l'origine, la date d'apparition, en rechercher la ou les causes et dire la manière d'y remédier,
Dire si les travaux réalisés sont conformes aux règles de l'art et déterminer les réparations nécessaires et le chiffrage desdites réparations,
Déterminer l'impact du manque d'entretien des velux sur les désordres constatés,
Décrire les travaux urgents qui devront être immédiatement réalisés pour le compte de qui il appartiendra,
Déterminer les travaux nécessaires pour remédier tant aux désordres qu'aux dommages conséquents, et en chiffrer le coût, en ménageant aux parties la possibilité de produire des devis qui seront soumis à son appréciation,
Fournir les éléments permettant de déterminer les responsabilités encourues, Fournir tous éléments de nature à permettre à la juridiction ultérieurement saisie d'évaluer les préjudices de toute nature, directs, indirects, matériels ou immatériels, résultant des désordres en ce compris l'éventuel préjudice de jouissance,

RAPPELONS que l'expert peut s'adjoindre d'initiative, si besoin est, un technicien dans une autre spécialité que la sienne, dont le rapport sera joint au rapport, et/ou se faire assister par une personne de son choix intervenant sous son contrôle et sa responsabilité ;

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 rappelons qu'il ne sera pas tenu de prendre en compte les transmissions tardives ;

DISONS que l'expert devra dresser un rapport en un seul exemplaire et le déposer au greffe du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne avant le 31 octobre 2026 ;

DISONS qu'en cas d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance rendue sur requête ;

Dans le but de limiter les frais d'expertise, nous invitons les parties, pour leurs échanges contradictoires avec l'expert et la communication de documents nécessaires à la réalisation de la mesure, à utiliser la voie dématérialisée via l'outil OPALEXE. Cette utilisation se fera sous réserve de l'accord express et préalable de l'ensemble des parties ;

FIXONS la consignation à valoir sur la rémunération de l'expert à la somme de 2500 EUROS (DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS) à verser par Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] entre les mains du régisseur d'avances et de recettes du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne avant le 30 juin 2026 par virement bancaire sur le compte [XXXXXXXXXX01] ;

RAPPELONS qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartis, la désignation de l'expert est caduque ;

DEBOUTONS Madame [X] [I] de sa demande d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTONS les parties de leurs plus amples demandes ;

LAISSONS les dépens à la charge de Madame [U] [P] épouse [Y] et Monsieur [S] [Y] ;

Ainsi fait et ordonné les jour, mois et an susdits. La présente décision a été signée par Sébastien MORGAN, président et Dominique GRANDREMY, cadre-greffier.

Dominique GRANDREMY Sébastien MORGAN