Notification le :
Copie certifiée conforme à :
- dossier
- Me Stéphanie AGENIE 119
- Me Cécile HIDREAU 7
- Me Pierre-Frédéric BOUDIERE 12
- Me Clémence [Localité 1] 44
- Me Olivier DUNYACH 67
- Me Christelle FOURNIER-PIEUCHOT 43
- Me Magalie MEYRAND 94
- Me Nathalie PERRICHOT 29
- Me Marine BAUDRY [Adresse 1]
- régie
- expertises x1
Grosse délivrée à : Me Stéphanie AGENIE 119

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COUR D'APPEL DE [Localité 2]

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 3]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

MINUTE N° : 26/00305
ORDONNANCE DU : 07 Juillet 2026
DOSSIER N° : N° RG 26/00041 - N° Portalis DBXC-W-B7K-FTFA
AFFAIRE : [B] [G], [Q] [C] [V] C/ S.A. ALLIANZ IARD, S.A.S. HTC HABITAT TRADITIONNEL CHARENTAIS, [O] [K], S.A.R.L. B G SOLS ET MURS, S.A.S. [Adresse 2], S.A. SMA, S.A. SMA SA, S.A. HISCOX, S.A. SOCIETE KBANE, E.U.R.L. AS BTP AUNIS SAINTONGE BATIMENT TRAVAUX PUBLICS, Compagnie d'assurance MMA IARD, Compagnie d'assurance MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, S.A. MAAF ASSURANCES SA

l'an deux mil vingt six et le sept Juillet,

Nous, Pierre MESNARD, Président du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, tenant audience des référés, assisté de Ségolène FAYS Greffier,

Après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils à l'audience du 02 Juin 2026, avons rendu ce jour la décision suivante :

DEMANDEURS :

Madame [B] [G]
née le 09 Mars 1958 à [Localité 4], demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Stéphanie AGENIE, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocat postulant et par Me

Marine VENIN, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

Monsieur [Q] [C] [V]
né le 23 Novembre 2056 à [Localité 5], demeurant [Adresse 3]

représentée par Me Stéphanie AGENIE, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocat postulant et par Me Marine VENIN, avocat au barreau de BORDEAUX, avocat plaidant

DÉFENDEURS :

S.A. ALLIANZ IARD, dont le siège social est sis [Adresse 4]

Non comparante, ni représentée

S.A.S. HTC HABITAT TRADITIONNEL CHARENTAIS, dont le siège social est sis [Adresse 5]

représentée par Me Christelle FOURNIER-PIEUCHOT, avocat au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

Monsieur [O] [K], demeurant [Adresse 6]

Non comparante, ni représentée

S.A.R.L. B G SOLS ET MURS, dont le siège social est sis [Adresse 7]

Non comparante, ni représentée

S.A.S. [Adresse 2], dont le siège social est sis [Adresse 8]

représentée par Maître Magalie MEYRAND de la SCP L.L.M.M, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

S.A. SMA SA, dont le siège social est sis [Adresse 9]

représentée par Maître Pierre-Frédéric BOUDIERE de la SELARL BOUDIERE CHANTECAILLE, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

S.A. HISCOX, dont le siège social est sis [Adresse 10]

représentée par Maître Clémence ALLAIN de la SELARL COMÈTE AVOCATS, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocat postulant et par Me Claire-Marie QUETTIER, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

S.A. SOCIETE KBANE, dont le siège social est sis [Adresse 11]

représentée par Maître Nathalie PERRICHOT de la SELARL MATHIERE & ASSOCIES, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocat postulant et par Me Isabelle MEURIN, avocat au barreau de LILLE, avocat plaidant

E.U.R.L. AS BTP AUNIS SAINTONGE BATIMENT TRAVAUX PUBLICS, dont le siège social est sis [Adresse 12]

représentée par Maître Marine BAUDRY de la SELARL SELARL CITELLIA AVOCATS, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

Compagnie d’assurance MMA IARD ès qualité d’assureur RC et RCD de la société HTC HABITAT TRADITIONNEL

CHARENTAIS et es qualité d'assureur dommages ouvrage, dont le siège social est sis [Adresse 13]

représentée par Maître Olivier DUNYACH de la SCP ELIGE LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

Compagnie d'assurance MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES ès qualité d'assureur RC et RCD de la société HTC HABITAT TRADITIONNEL CHARENTAIS es qualité d'assureur dommages ouvrage, dont le siège social est sis [Adresse 13]

représentée par Maître Olivier DUNYACH de la SCP ELIGE LA ROCHELLE-ROCHEFORT, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

Compagnie d'assurance MMA IARD ès qualité d'assureur de la société BG SOLS ET MURS, dont le siège social est sis [Adresse 13]

représentée par Maître David BODIN de la SCP BODIN-BOUTILLIER-DEMAISON-GIRET-HIDREAU-SHORTHOUSE, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

Compagnie d'assurance MMA IARD ès qualité d'assureur de la société BG SOLS ET MURS, dont le siège social est sis [Adresse 13]

représentée par Maître David BODIN de la SCP BODIN-BOUTILLIER-DEMAISON-GIRET-HIDREAU-SHORTHOUSE, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

S.A. MAAF ASSURANCES SA, dont le siège social est sis [Adresse 14]

représentée par Maître David BODIN de la SCP BODIN-BOUTILLIER-DEMAISON-GIRET-HIDREAU-SHORTHOUSE, avocats au barreau de LA ROCHELLE-ROCHEFORT

EXPOSE DU LITIGE

En 2014, Monsieur et Madame [S] ont confié à la SAS HABITAT TRADITIONNEL CHARENTAIS (HTC) la construction d'une maison individuelle située [Adresse 15] à [Localité 6]. Les travaux ont notamment été sous-traités à :
- la société ATLANTIC PRO BATIMENT pour le lot maçonnerie et électricité, assurée auprès de la SA MAAF ASSURANCES,
- la SARL BG SOLS ET MURS en charge du lot chape, assurée auprès de la SAMCV MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et de la SA MMA IARD,
- Monsieur [O] [K], en charge du lot carrelage, assuré auprès de la SA MAAF ASSURANCES,
- l'EURL AUNIS SAINTONGE BATIMENT TRAVAUX PUBLICS, devenue SARL ASBTP, en charge des VRD et du terrassement, assurée auprès de la SA SMA.

La réception est intervenue sans réserve le 30 mars 2016.

Par acte authentique du 25 juin 2021, Monsieur [Q] [V] et Madame [B] [G] épouse [V] ont acquis de Monsieur et Madame [S] cette maison.

A compter de 2022, Monsieur et Madame [V] ont constaté des infiltrations d'air et d'eau et l'apparition de salpêtre.

Selon facture du 14 juin 2024, Monsieur et Madame [V] ont procédé à l'achat et à la pose d'un poêle à pellets auprès de la SA KBANE pour un montant total de 5 253,13 euros.

Au cours de l'hiver 2024, Monsieur et Madame [V] ont constate une humidité excessive.

En 2025, Monsieur et Madame [V] ont relevé plusieurs désordres affectant la pompe à chaleur, le plancher chauffant et le vide sanitaire.

RG 26/00041

Par exploits des 14, 15, 16, 20 et 23 janvier 2026, Monsieur et Madame [V] ont fait citer la SARL ASBTP, la SAS HTC, ses assureurs la SAMCV MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et la SA MMA IARD, ainsi que Monsieur [O] [K] et son assureur la SA MAAF ASSURANCES devant le président du tribunal judiciaire de LA ROCHELLE statuant en référés aux fins d'ordonner une expertise et réserver les dépens.

RG 26/00042

Par exploit du 22 janvier 2026, Monsieur et Madame [V] ont mis en cause la SARL BG SOLS ET MURS aux fins de lui rendre communes et opposables les opérations d'expertises à venir.

RG 26/00130

Par exploits des 2, 9 et 10 mars 2026, la SAS HTC a mis en cause la SA HISCOX, la SASU [Adresse 16] et la SA SMA en qualité d'assureur de la SARL ASBTP aux fins de leur rendre communes et opposables les opérations d'expertises à venir.

RG 26/00182

Par exploits des 3 et 7 avril 2026, Monsieur et Madame [V] ont mis en cause la SA KBANE et son assureur la SA ALLIANZ IARD aux fins de leur rendre communes et opposables les opérations d'expertises à venir.

En réplique, la SA MAAF ASSURANCES formule des protestations et réserves et demande de réserver les dépens.

La SAMCV MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et la SA MMA IARD, en qualité d'assureurs de la SARL BG SOLDS ET MURS, formulent des protestations et réserves et sollicitent de réserver les dépens.

La SAMCV MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et la SA MMA IARD, en qualité d'assureurs dommage ouvrage, formulent des protestations et réserves et sollicitent de limiter la mission expertale aux désordres suivants : sous-dimensionnement de la pompe à chaleur avec difficulté de chauffer la maison, sous-dimensionnement et dysfonctionnement du réseau du plancher chauffant, suspicion de présence d'eau dans le complexe du plancher chauffant, débris de plâtre de type BA13 dans les gaines de VMC ainsi que présence de poussière/salpêtre au sol. Elles sollicitent enfin que les dépens de la procédure de référé suivront le sort des dépens de la procédure qui serait engagée au fond.

La SAMCV MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et la SA MMA IARD, en qualité d'assureurs de la SAS HTC formulent des protestations et réserves quant à une mesure d'expertise telle que limitée aux désordres énumérés à l'assignation
La SAS HTC formule des protestations et réserves quant à une mesure d'expertise telle que limitée aux désordres énumérés à l'assignation, et sollicite la jonction de l'instance avec celle enregistrée sous le n° RG 26/00130.

La SA HISCOX formule des protestations et réserves et sollicite de réserver les dépens.

La SASU [Adresse 16] formule des protestations et réserves.

La SA KBANE sollicite sa mise hors de cause ainsi que la condamnation des requérants à lui verser la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les entiers dépens.

La SARL ASBTP s'oppose aux demandes des requérants faute de motif légitime, sollicite la condamnation des requérants à lui verser la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.

La SA SMA s'oppose à la demande d'expertise. Subsidiairement, elle formule des protestations et réserves et sollicite de réserver les dépens.
Monsieur [O] [K], la SARL BG SOLS ET MURS et la SA ALLIANZ IARD régulièrement assignés, n'ont pas constitué avocat.

Les procédures ont fait l'objet de jonctions les 24 février et 5 mai 2026 sous le seul n° RG 26/00041. Les demandes en ce sens sont désormais sans objet.

L'affaire a été appelée à l'audience du 2 juin 2026 et la décision a été fixée en délibéré au 7 juillet 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de mise hors de cause de la SA KBANE
La SA KBANE a été assignée au motif que le poêle vendu et posé par elle serait défaillant.

Elle sollicite sa mise hors de cause en ce qu'aucun élément probant n'attesterait des défaillances alléguées et qu'au demeurant, les désordres anciens auraient été résolus.

Les requérants produisent trois formulaires de rapports techniques de la STG17, intervenue les 30 juin, 20 octobre et 12 novembre 2025 pour une détérioration de la vitre du poêle et des dysfonctionnements du système d'alarme.

S'il ressort de ce dernier formulaire que les désordres ont été levés en intégralité, ils établissent néanmoins des désordres récurrents qui se poursuivent selon les requérants qui produisent une photographie ni datée ni circonstanciée dudit poêle.

Compte tenu des différents désordres attestés, les demandeurs justifient d'un motif légitime à solliciter une expertise du poêle. La demande de mise hors de cause de la SA KBANE est rejetée.

Sur la demande de mise hors de cause de la SARL ASBTP
La SARL ASBTP a été assignée en qualité de sous-traitant.

Il ressort de la facture du 26 janvier 2016 que la SARL ASTB est notamment intervenue pour la réalisation de tranchées pluviales comprenant des regards de visite. Cette dernière ne conteste pas avoir également réalisé des travaux de terrassement.

Aux termes du rapport d'expertise du 19 novembre 2025, le cabinet 3C attribuait l'origine du phénomène d'humidité au dysfonctionnement de la gestion des eaux en périphérie de l'ouvrage ainsi qu'au contexte hydrique et aux aménagements extérieurs.

A ce stade de la procédure la responsabilité de la SARL ASTB ne peut être écartée, de sorte que les opérations d'expertise se dérouleront à son contradictoire et à celui de son assureur la SA SMA. La SARL ASTB sera déboutée sa demande de mise hors de cause.

Sur la demande d'expertise
Selon l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve des 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'intérêt légitime est caractérisé dès lors qu'il existe un litige susceptible d'opposer les parties devant le juge du fond, non manifestement voué à l'échec, et à la résolution duquel la mesure d'expertise sollicitée est utile.

Sur la base des rapports d'expertises des 2 avril, 11 juillet et 19 novembre 2025, les requérants sollicitent que la mission d'expertise porte sur les désordres suivants:

- sous dimensionnement de la pompe à chaleur avec difficulté de chauffer la maison,
- sous-dimensionnement et dysfonctionnement du réseau du plancher chauffant,
- suspicion de présence d'eau dans le complexe du plancher chauffant,
- débris de plâtre de type BA13 dans les gaines de VMC,
- présence de poussière/salpêtre au sol,
- décrochage du plafond dans le séjour,
- présence d'eau autour des fondations,
- défaut d'aération du vide sanitaire,
- présence d'eau dans le vide sanitaire,
- absence d'eau dans la salle de bain,
- absence de certificat d'infiltrométrie,
ainsi que les désordres affectant le poêle.

Au regard des pièces produites, notamment de ces trois rapports, les requérants justifient d'un intérêt légitime à voir ordonner cette mesure à leurs frais avancés selon mission détaillée dans le dispositif.

Parmi ces désordres, la SAMCV MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et la SA MMA IARD entendent exclure plusieurs chefs de missions.
Le rapport du 11 juillet 2025 retient la présence d'eau autour des fondations, un défaut d'aération du vide sanitaire, la présence d'eau dans le vide sanitaire, des poussières sur la carrelage consécutive vraisemblablement à la présence d'humidité. Les requérants justifient donc d'un intérêt légitime à intégrer ces désordres à la mission d'expertise.
A l'inverse, seront exclues de la mission d'expertise l'examen du décrochage du plafond dans le séjour, l'absence d'eau dans la salle de bain et l'absence de certificat d'infiltrométrie dont l'existence n'est justifiée par aucune pièce.

Sur les frais irrépétibles et les dépensEn vertu de l'article 696 du code de procédure civile, « La partie perdante est condamnée aux dépens de l'instance, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ».

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile :
« 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 [...] ;
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. ».

Il appartient au juge des référés de statuer provisoirement sur les dépens de l'instance ouverte devant lui.

En l'état de la procédure rien ne justifie qu'il soit fait application de l'article 700 du code de procédure civile. Les demandes de la SA KBANE et de la SARL ASBTP à ce titre seront rejetées.

Les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS

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

DEBOUTONS la société SA KBANE de sa demande de mise hors de cause ;
DEBOUTONS la SARL ASBTP de sa demande de mise hors de cause ;

ORDONNONS une mesure d'expertise et COMMETTONS pour y procéder :

[U] [Z]

[Adresse 17]
[Localité 7]
Tel : [XXXXXXXX01]
Port : 0660344593

avec mission de :
Se rendre sur les lieux sis [Adresse 15] à [Localité 6] après avoir convoqué les parties et s'être fait remettre tout document utile,D'entendre les parties en leurs explications ainsi que tous sachants,Examiner les désordres dénoncés par les requérants aux termes de leur assignation et des rapports d'expertises des 2 avril, 11 juillet et 19 novembre 2025, à savoir :* sous dimensionnement de la pompe à chaleur avec difficulté de chauffer la maison,
* sous-dimensionnement et dysfonctionnement du réseau du plancher chauffant,
* suspicion de présence d'eau dans le complexe du plancher chauffant,
* débris de plâtre de type BA13 dans les gaines de VMC,
* présence de poussière/salpêtre au sol, notamment sur le carrelage,
* présence d'eau autour des fondations,
* défaut d'aération du vide sanitaire,
* présence d'eau dans le vide sanitaire,
* désordres affectant le poêle.
En rechercher les causes et origines,Dire si les travaux réalisés par le constructeur ont été faits dans les règles de l'art,Dire si les désordres étaient apparents ou connus au moment de la vente,Décrire et chiffrer le coût des travaux de reprise nécessaires,Faire toute observation utile et fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités encourues et les préjudices subis,Donner son avis sur le préjudice de jouissance au regard du temps nécessaire à la reprise des réserves.
DISONS que dans le cadre de sa mission, l'expert pourra concilier les parties et qu'il en informera immédiatement par écrit le greffe du tribunal judiciaire le cas échéant ;

FIXONS la provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la somme de 4 000 euros que Monsieur et Madame [V] devra consigner entre les mains du régisseur de la juridiction avant le 7 août 2026 à peine de caducité de la désignation de l'expert ;

DISONS que la consignation devra être versée entre les mains du régisseur du tribunal judiciaire de La Rochelle, préférentiellement par virement bancaire en indiquant le numéro de dossier (RG 26/00041), le service ordonnateur (juge des référés) ainsi que l'identité de la personne pour laquelle le versement est réalisé si différente de l'émetteur du virement directement dans l'intitulé du virement ou par l'envoi d'un avis de virement à [Courriel 1] ;

DISONS que l'expert désigné déposera son rapport écrit au greffe du tribunal judiciaire de la Rochelle dans les 12 mois, terme de rigueur, et qu'il en adressera à chaque partie, une copie accompagnée de sa demande de rémunération ;

DISONS que pour assurer la pleine information des parties sur le déroulement des opérations d'expertise et leur permettre d'en apprécier les conséquences, l'expert devra leur communiquer ainsi qu'au service du contrôle des expertises dans le mois suivant la première réunion d'expertise le déroulement prévisionnel de ses opérations ainsi qu'un état prévisionnel détaillé du coût de celles-ci ;

DISONS que l'expert communiquera aux parties préalablement à son rapport définitif un projet de rapport en leur impartissant un délai de trois semaines pour formuler leurs observations ;
DISONS que dans toute demande de consignation complémentaire ou de taxation définitive l'expert justifiera de l'information préalable donnée aux parties et du délai laissé aux fins d'observations éventuelles qui seront jointes le cas échéant ;
DISONS que l'expert sera autorisé à recouvrer directement auprès de Monsieur et Madame [V] le solde de ses honoraires si ceux-ci sont taxés à une somme supérieure au montant de la provision et si aucune observation n'est faite ;

DISONS que dans l'hypothèse où Monsieur et Madame [V] seraient admis au bénéfice de l'aide juridictionnelle, la rémunération de l'expert sera avancée par le trésor public conformément à l'article 119 du décret du 19 décembre 1991

;

DEBOUTONS la SA KBANE et la SARL ASBTP de leurs demandes au titre de l’article 700 du code de procédure civile ;

RESERVONS les dépens ;
RAPPELONS que cette ordonnance est de droit exécutoire par provision.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Ségolène FAYS Pierre MESNARD