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

N° R.G : 26/00029 - N° Portalis DBZQ-W-B7K-F5YA
N° Minute : 26/00173

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 20 AOUT 2026

DEMANDERESSES

Madame [R] [I] veuve [H]
née le 02 Août 1929 à [Localité 1] (NORD), demeurant [Adresse 1]
représentée par Me Dominique VANBATTEN, avocat au barreau de DUNKERQUE

Madame [Z] [H] épouse [V]
née le 28 Novembre 1947 à [Localité 1] (NORD), demeurant [Adresse 2]
représentée par Me Dominique VANBATTEN, avocat au barreau de DUNKERQUE

Madame [G] [H]
née le 12 Février 1951 à [Localité 2] (NORD), demeurant [Adresse 3]
représentée par Me Dominique VANBATTEN, avocat au barreau de DUNKERQUE

DEFENDERESSES

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA [Adresse 4], dont le siège social est sis [Adresse 5]
représentée par Me Julien SABOS, avocat au barreau de DUNKERQUE substitué par Me Caroline BELVAL, avocat au barreau de DUNKERQUE

S.A.S. [Adresse 6] DE FRANCE, dont le siège social est sis [Adresse 7]
ayant pour avocat Maître Karl VANDAMME, avocat au barreau de Lille

PRÉSIDENT : Stéphanie CLAUSS
GREFFIER LORS DES DEBATS: Lucie DARQUES
GREFFIER LORD DU DELIBERE : Ben Yamina BEN HADJADJ

DÉBATS : Audience publique en date du 02 Juillet 2026

ORDONNANCE contradictoire rendue par mise à disposition au greffe le 20 Août 2026

EXPOSE DU LITIGE

Le 1er février 2022, madame [R] [I] veuve [H] a déclaré un dégât des eaux dans l'appartement qu'elle occupe dans la "[Adresse 8]" à [Localité 1] sise [Adresse 9], en qualité d'usufruitière, mesdames [Z] [H] épouse [V] et [G] [H] étant les nues-propriétaires.

Par courrier du 22 avril 2024, le cabinet [X] mandaté par la MACIF, assureur de madame [R] [I] veuve [H] a informé IMMO DE FRANCE, syndic de copropriété de cet immeuble, des dommages constatés et chiffrés à 5.245,53 euros HT.

Par courrier du 30 mai 2024, le cabinet [W] [O], assureur de la société IMMO DE FRANCE, a refusé sa garantie au motif que le sinistre ne lui avait pas été déclaré, que la cause du sinistre n'était pas confirmée et que le sinistre était survenu plus de 2 ans auparavant.

Suivant procès-verbal de constatations relatives aux causes et circonstances et à l'évaluation des dommages dressé à la suite d'une réunion d'expertise amiable du 1er juillet 2026 par le cabinet [X], des désordres sur le balcon ont été constatés. IMMO DE FRANCE a refusé de signer ce procès-verbal.

Le 9 octobre 2024, à la demande du syndic de coproproété, la société MSI CONSULTING a procédé à une recherche de fuite qui a confirmé la présence d'infiltrations sur le balcon de l'appartement des consorts [H].

Par acte de commissaire de justice signifié le 30 janvier 2026, madame [R] [I] veuve [H], madame [Z] [H] épouse [V] et madame [G] [H] ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 8] et la SAS [Adresse 10] (venant aux droits de la société IMMO DE FRANCE) devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Dunkerque à l'audience du 5 mars 2026, aux fins d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile.

A l'audience du 2 juillet 2026 à laquelle l'examen de l'affaire a été successivement renvoyé à la demande des parties, les consorts [H], représentées par leur conseil, réitèrent les prétentions formulées à l'acte introductif d'instance et demandent qu'il soit statué ce que de droit quant aux dépens.

Elles exposent pour l'essentiel que le réglement de copropriété inclut dans les parties communes, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, y compris terrasses et balcons à usage privatif. Elles font valoir que la recherche de fuite a mis en lumière des fuites à partir de l'ossature en maçonnerie du balcon qui constitue une partie commune.

En défense, la SAS [Adresse 10], représentée par son conseil, sollicite à titre principal le débouté et la condamnation des demanderesses à lui verser la somme de 1.000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. A titre subsidiaire, elle demande de prendre acte de ce qu'elle vient aux droits de la société IMMO DE FRANCE à la suite d'une opération de fusion-absorption, elle formule protestations et réserves d'usage et sollicite de réserver les dépens et le bénéfice des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle expose que les causes du sinistre proviennent de la zone courante et des relevés sur le balcon et d'un défaut d'étanchéité entre la pièce d'appui /du cadre dormant des mensuiseries et le tableau des menuisieries entrant dans le champ des parties privatives.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA [Adresse 8], représenté par son conseil, sollicite à titre principal le débouté et à titre subsidiaire que la mission de l'expert judiciaire soit complétée, et les demanderesses condamnées aux entiers dépens.

Il expose que le rapport d'expertise amiable exclut toute infiltration par le moignon d'évacuation des eaux pluviales, l'eau pénètre donc par la surface du balcon et non par un défaut de la structure porteuse relevant des parties communes. Il considère que les autres causes portent sur les défauts d'étanchéité entre les menuiseries et la maçonnerie de façade relevant des parties privatives. Il ajoute que l'expertise est inutile car la qualification juridique des désordres est déjà fixée par le réglement de copropriété.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 20 août 2026, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande 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 du litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, notamment en référé.

L'appréciation du motif légitime de nature à justifier l'organisation d'une mesure d'instruction doit
être envisagée au regard de la pertinence des investigations demandées et de leur utilité à servir de fondement à l'action projetée qui ne doit pas manifestement être vouée à l'échec.

En l'espèce, il ressort de la recherche de fuite réalisée par la société MSI CONSULTING le 9 octobre 2024 que : " les désordres relevés dans le séjour de l'appartement de monsieur [Y] au 3e étage ainsi que dans le séjour de l'appartement de madame [H] au 4e étage proviennent, d'infiltration(s) / fuite(s) d'eau par :
- l'étanchéité de la zone courante et des relevés,
- l'étanchéité entre la pièce d'appui et le tableau maçonné des menuiseries,
- l'étanchéité entre le cadre dormant et le tableau maçonné des menuiseries,
sur le balcon de l'appartement de Mme [H], au 4ème étage, au droit et à l'aplomb des dommages".

Par ailleurs, le réglement de copropriété précise que :
- les parties privatives comprennent "les revêtements de sols et chapes, mais non les dalles, qui sont choses communes. (...), les menuiseries extérieures (...) et les balcons."
- les parties communes comprennent "les murs de façade, les murs porteurs, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, y compris terrasses et balcons à usage privatif, ainsi que les cloisons séparatives entre les appartements et les parties communes".

Dès lors, aucun élément ne permet d'exclure totalement à ce stade la responsabilité du [Etablissement 1] DE LA [Adresse 8] ni celle de la SAS [Adresse 10], venant au droit de la société IMMO DE FRANCE, dans les infiltrations affectant l'appartement appartenant aux demanderesses.

Bien que certains éléments du balcon soient des parties privatives, la structure du balcon fait partie des parties communes. Dès lors, l'expertise permettra de rechercher les éléments techniques et de fait de nature à caractériser, ou non, la responsabilité des défenderesses.

Au regard de ces éléments, les consorts [H] justifient suffisament d'un intérêt légitime à obtenir la mesure d'expertise qu'elles sollicitent au contradictoire du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA [Adresse 8] et de la SAS [Adresse 10] venant au droit de la société IMMO DE FRANCE afin de définir l'origine des désordres, les responsabilités encourues, les travaux nécessaires à la remise en état et le coût de ceux-ci.

Pour parvenir à une solutoin complète du litige, l'expertise prendra en compte les chefs de mission sollicités par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA [Adresse 8] à savoir rechercher si les causes identifiées proviennent de parties communes ou de parties privatives, examiner les conditions d'intervention de la société EURO PVC ayant réalisées des travaux sur le balcon litigieux et dire si l'absence de déclaration du sinistre et l'absence de travaux par la propriétaire ont contribué à l'aggravation ou non.

La mission d'expertise ne pouvant pas présenter un caractère général, mais devant porter sur les seuls désordres dont la survenance est attestée par les preuves rapportées à l'appui de la demande d'expertise, elle sera ordonnée selon les termes visés au dispositif de la présente ordonnance.

Sur les autres demandes

En application de l'article 491 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge des référés statue sur les dépens.

La présente ordonnance mettant fin à l'instance et dessaisissant la juridiction, il convient de statuer sur les dépens dans les conditions fixées au dispositif. La charge des dépens est cependant susceptible d'être ultérieurement modifiée, dans le cadre d'une éventuelle instance au fond qu'une
des parties diligenterait sur la base des conclusions expertales.

Dans le cadre d'une demande d'expertise fondée sur les dispositions de l'article 145 du code de procédure civile, le défendeur à une telle demande n'est pas une partie perdante et n'a pas à supporter les dépens (Cass. 2ème Civ, 10 février 2011, n° pourvoi 10-11.774).

Dans ces conditions, il convient de condamner les consorts [H] aux dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

Nous, Stéphanie Clauss, président du tribunal judiciaire, juge des référés, statuant publiquement par décision contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe en application des dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile :

Au principal renvoyons les parties à se pourvoir comme elles aviseront,

Mais dès à présent :

Organisons une mesure d'expertise entre madame [R] [I] veuve [H], madame [Z] [H] épouse [V] et madame [G] [H] d'une part, et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA [Adresse 8] et la SAS [Adresse 10] (venant aux droits de la société IMMO DE FRANCE) d'autre part ;

Commettons pour y procéder monsieur [S] [D] ([Adresse 11] - Tél : [XXXXXXXX01] - Mél : [Courriel 1]), expert inscrit sur la liste des experts dressée près la cour d'appel de Douai et qui aura pour mission de :
- entendre les parties et tous sachants ;
- recueillir leur accord pour procéder par voie dématérialisée aux échanges entre les intervenants à la mesure d'instruction, dans le cadre déterminé par http://www.certeurope.fr/opalexe.php ;
- aviser le juge chargé du contrôle des expertises de ce tribunal préalablement à l'adjonction des services d'un sapiteur d'une spécialité différente et justifier du coût prévisionnel d'une telle adjonction ;
- se faire communiquer tous documents utiles ;
- visiter les lieux sis [Adresse 9] à [Localité 3] [Adresse 12] ;
- rechercher et constater les désordres, par seule référence à l'assignation, aux pièces jointes à l'assignation et aux débats à l'audience de référés tels qu'éventuellement repris dans la présente ordonnance (sauf accord écrit des parties en application de l'article 238 du code de procédure civile);
- indiquer l'origine des désordres et notamment s'ils proviennent d'un défaut d'entretien ou de toute autre cause, notamment la vétusté ;
- fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer s'il y a lieu les responsabilités encourues et d'évaluer les préjudices éventuellement subis ;
- indiquer les travaux nécessaires à la remise en état tant au domicile de la requérante que le cas échéant, dans les parties communes ou parties privatives d'un autre lot ;
- préciser le coût des travaux des travaux de remise en état ;
- dire si les causes identifiées proviennent de parties communes ou de parties privatives au sens du règlement de copropriété de la [Adresse 8], et dans quelle proportion respective;
- préciser concernant les désordres du balcon, si l'infiltration est due à une dégradation du revêtement de sol privatif (chape, carrelage, joints) ou à la dalle ;
- examiner les conditions d'intervention de la société EURO PVC et dire si son intervention est à l'origine des défauts aux interfaces menuiseries / maçonnerie ;
- dire si l'absence de déclaration du sinistre et l'absence de travaux par la propriétaire ont contribué à l'aggravation, le cas échéant chiffrer cette part ;

- à l'issue de la première réunion d'expertise, ou dès que cela lui semble possible, et en concertation avec les parties, définir un calendrier prévisionnel de ses opérations; l'actualiser ensuite dans le meilleur délai ; définir un enveloppe financière pour les investigations à réaliser, de manière à permettre aux parties de préparer le budget nécessaire à la poursuite de ses opérations ;
- déposer un pré-rapport de ses investigations dans un délai de SIX MOIS à compter de la présente ordonnance, en adresser un exemplaire à chacune des parties et inviter les parties à lui faire parvenir leurs dires dans un délai de 30 jours maximum à compter de cet envoi, en rappelant aux parties qu'en application de l'article 276 alinéa 2 du code de procédure civile, il n'est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au-delà de ce délai ; apporter des réponses techniques aux observations des parties dans le rapport écrit ;
- dresser de l'ensemble de ses investigations un rapport qu'il adressera aux parties, dans les HUIT mois de la présente ordonnance ;

Disons qu'une consignation d'un montant de QUATRE MILLE EUROS devra être versée auprès du régisseur d'avances et de recettes du tribunal judiciaire de Dunkerque par madame [R] [I] veuve [H], madame [Z] [H] épouse [V] et madame [G] [H] à valoir sur la rémunération de l'expert, au plus tard dans un délai maximum de 45 jours à compter de la notification de la présente décision, étant précisé qu'à défaut de consignation dans le délai imparti, la désignation de l'expert sera caduque ;chaque partie est autorisée à procéder à la consignation de la somme mise à la charge de l'autre en cas de carence ou de refus ;

Disons que l'exécution de la mesure d'instruction sera surveillée par le magistrat chargé du contrôle des expertises de ce Tribunal ;

Disons qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur simple requête par le magistrat chargé du contrôle des expertises du présent tribunal ;

Disons que le dépôt du rapport sera accompagné de la demande de rémunération de l'expert, dont ce dernier aura adressé un exemplaire aux parties par tout moyen permettant d'en établir la réception; que la demande de rémunération mentionnera la date d'envoi aux parties de cette copie, en application de l'article 282 du code de procédure civile ;

Rappelons que les parties disposeront d'un délai de 15 jours à compter de cette réception pour formuler toutes observations écrites auprès du magistrat chargé du contrôle des expertises et de l'expert, notamment aux fins de taxation des honoraires sollicités ;

Déboutons les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamnons à titre provisionnel madame [R] [I] veuve [H], madame [Z] [H] épouse [V] et madame [G] [H] aux dépens de la présente instance de référé ;

Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire de droit par provision ;

Ainsi jugé et prononcé au tribunal judiciaire de Dunkerque le 20 août 2026, par ordonnance mise à disposition au greffe en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile, la minute étant signée par :

LE GREFFIER LE PRESIDENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous les commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente décision a été signée sur la minute par le président et le greffier du Tribunal. La présente grosse certifiée conforme a été signée par le greffier du Tribunal judiciaire de Dunkerque.