DATE : 10 septembre 2026
DÉCISION : réputé contradictoire et en premier ressort
DOSSIER : N° RG 26/00105 - N° Portalis DBXZ-W-B7K-CZVV
AFFAIRE : SYNDICAT COPRO CHEF [L] 2 C/ COMMUNE DU VIGAN
DÉBATS : 02 juillet 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du peuple français

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALÈS

CHAMBRE DES RÉFÉRÉS

ORDONNANCE DU DIX SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT SIX

COMPOSITION :

PRÉSIDENT : M. Simon LANES
GREFFIER : Mme Céline ABRIAL

DÉBATS : le 02 juillet 2026,

Les avocats, entendus en leur plaidoiries en audience publique, l'affaire a été mise en délibéré au 10 septembre 2026, par mise à disposition au greffe,

ORDONNANCE rendue publiquement,

PARTIES :

DEMANDEURS :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CHEF [L] 2
siège social : 11 Rue de l'Eglise et 02 Rue Chef Marceau - 30120 LE VIGAN
représenté par son syndic en exercice L'EURL LE BURO DE L'IMMO, immatriculée au RCS de Nîmes sous le n° 905 085 924, sise 13 Place du Quai - 30120 LE VIGAN, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège

représentée par Maître Anne CANDILLON de la SCP S2GAVOCATS, avocat au barreau d'ALES,

Madame [T] [K]
née le 05 juin 1967 à GANGES (34)
de nationalité française
demeurant 02 Rue du Chef Marceau - 30120 LE VIGAN

représentée par Maître Anne CANDILLON de la SCP S2GAVOCATS, avocat au barreau d'ALES,

Monsieur [E] [B]
né le 10 avril 1986 à GANGES (34)
de nationalité française
demeurant 02 Rue du Chef Marceau - 30120 LE VIGAN

représenté par Maître Anne CANDILLON de la SCP S2GAVOCATS, avocat au barreau d'ALES,

DÉFENDEURS :

S.A.R.L. BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES
siège social : 05 B Rue du Pouget - 34570 SAUSSAN
immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 409 951 431, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège

non comparante, ni représentée

S.A. ALLIANZ IARD
siège social : 01 Cours Michelet - CS 300511 - 92800 PUTEAUX
immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 542 110 291, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège

représentée par Maître Christine BANULS de la SELARL CHABANNES RECHE BANULS SINARD, avocat au barreau de NÎMES,

S.A.S. [N] [C]
siège social : 898 Route de la Baune - 30120 BREAU-MARC
immatriculée au RCS de Nîmes sous le n° 899 068 217, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège

représentée par Me Florence MENDEZ, avocat au barreau d'ALES, avocat postulant et Me Aline BOUDAILLIEZ, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

S.A. GAN ASSURANCES
siège social :
demeurant 08/10 Rue d'Astorg - 75008 PARIS
immatriculée au RCS de Paris sous le n° 542 063 797, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié audit siège

représentée par Me Florence MENDEZ, avocat au barreau d'ALES, avocat postulant et Me Aline BOUDAILLIEZ, avocat au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant

COMMUNE DU VIGAN
siège social : Hôtel de Ville - Place Quatrefages de Laroquete - 30120 LE VIGAN
prise en la personne de son maire en exercice domicilié audit siège

représentée par Maître Jean Philippe GALTIER de la SCP REY GALTIER, avocat au barreau de NÎMES,

***
EXPOSÉ DU LITIGE

L'ensemble immobilier Chef Marceau 2, parcelle cadastrée AB n°180 sise 2 rue du Chef Marceau au VIGAN (30120) a été endommagé suite à l'effondrement de la cage d'escalier de l'immeuble mitoyen appartenant à la COMMUNE DU VIGAN, cadastré section AB n°182, sise 2 rue Neuve au VIGAN (30120), étant précisé que ce dernier est inhabité et muré depuis 1997, à la suite d'un arrêté de péril enregistré au greffe le 28 novembre 1994 sous le numéro 94.3895.

L'escalier de l'immeuble appartenant à la COMMUNE DU VIGAN était en appui sur les deux murs mitoyens de l'ensemble

immobilier Chef Marceau 2 et ce, sur trois niveaux. Son effondrement a ébranlé toute la partie arrière de la copropriété Chef MARCEAU 2, entraînant les désordres suivants :
Des infiltrations d'eau ;L'apparition de salpêtre et des coulés de tanin en plafonds ;De nombreuses fissures ;L'absence de fermeture des portes ; Des chapes de ciment se sont fracturées et soulevées en différents endroits au 2ème étage ;Des affaissements au niveau de certaines zones de planchers accompagnés de fissures dans le carrelage sont visibles au 3ème étage ;Des fissurations à des jonctions au niveau des murs plafonds à tous les étages pourraient laisser supposer que lors de l'effondrement le bâtiment a subi un mouvement.
Ces désordres ont été constatés et dressés dans un procès-verbal de constat établi le 12 octobre 2022 par Maître [A] [P].

Le 28 décembre 2022, lors d'une expertise contradictoire organisée par le cabinet d'expertise AMARINE, les requérants ont été informé que l'immeuble communal n'était pas assuré.

A la demande du syndic de la copropriété de l'immeuble Chef Marceau 2, une réunion sur site a été organisée fin janvier 2023, le bureau d'étude structure BASE sollicité par la copropriété Chef [L] 2 était présent et a invité la COMMUNE DU VIGAN à poser un témoin sur une fissure se trouvant à la jonction des deux bâtiments côté rue neuve pour déterminer son caractère évolutif. A ce titre, deux témoins ont été posés, mais les deux sont tombés.

Les requérants pensaient que les travaux conservatoires et réparatoires avaient été effectués, mais ont appris en octobre 2023, selon déclaration de la COMMUNE DU VIGAN, que les travaux n'avaient été exécutés qu'en partie.

Plus d'un an après l'effondrement, les travaux de rénovation de la toiture n'avaient pas commencé et l'immeuble effondré n'était toujours pas stabilisé, aucun étai n'avait été mis en œuvre.

En janvier 2024, la COMMUNE DU VIGAN a rappelé aux requérants que la SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES n'avait jamais émis de réserve sur la structure de l'immeuble, qu'elle avait dument respecté ses préconisations en faisant réaliser les travaux par la SAS [N] [C], qui réalisait à ce moment-là les travaux de réfection intégrale de la couverture.

Toutefois, les désordres ont persisté.

Selon lettre recommandée avec accusé de réception en date du 08 novembre 2024, Madame [T] [K], copropriétaire au sein de la résidence Chef Marceau 2 a mis en demeure la COMMUNE DU VIGAN de :
Produire l'étude commandée auprès du la SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES à la suite de la survenance du sinistre et dans laquelle il était fait état de ses préconisations ;Produire l'ensemble des factures des travaux réalisés suite au sinistre,Produire les diagnostics techniques lui permettant de considérer que l'immeuble ne présentait plus de danger et qu'il n'y avait plus aucune faiblesse structurelle.
Par lettre recommandée en date du 06 décembre 2024, la COMMUNE DU VIGAN expliquait que les problèmes de stabilité des immeubles dataient des années 1990, et qu'à cette époque, un expert judiciaire avait été désigné. La COMMUNE a conclu en déclarant que les désordres actuels sont imputables au sinistre de 1990, mais qu'elle acceptait néanmoins de missionner, à ses frais, la SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES pour :
Déterminer en premier les risques éventuels auxquels serait encore exposé l'immeuble situé 2 rue Neuve lui appartenant ; Prescrire le cas échéant les travaux de nature à y remédier ;Définir quels désordres affectant le bien de Mme [K] seraient la conséquence de la chute de l'escalier de l'immeuble 2 rue Neuve.
Après accord de Madame [K], la SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES est intervenue est à remis son rapport le 04 juillet 2025 dans lequel elle concluait que « Nous confirmons donc le bon état général des structures hormis la cage d'escalier qui est à renforcer soit en recréant un escalier en béton armé ancré dans les murs, soit en réalisant un chainage en béton armé à chaque niveau de plancher. ».

Le 25 septembre 2025, les requérants ont demandé à la COMMUNE DU VIGAN de faire part de son positionnement quant aux travaux prescrits par la SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES et si, cela serait fait, conformément au calendrier d'exécution.

La COMMUNE DU VIGAN leur a alors adressé le devis par la SAS [N] [C] au titre de la reconstruction d'un escalier en

béton.

Toutefois, les travaux ne sont toujours pas terminés, et les requérants font savoir qu'ils ne peuvent toujours pas disposer de leurs appartements qui sont lourdement dégradés et rendus pour partie inhabitables. Par ailleurs, les désordres se sont amplifiés comme établi dans un procès-verbal de commissaire de justice en date du 19 février 2026.

Ce faisant, par acte de commissaire de justice en date du 17 mars 2026, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHEF [L] 2, Madame [T] [K] et Monsieur [E] [B], tous deux copropriétaires au sein de la résidence, ont attrait la COMMUNE DU VIGAN devant le Président du Tribunal judiciaire d'ALES aux fins de :
Ordonner une expertise judiciaire ; Désigner un expert ; Réserver les dépens.
L'affaire a été enregistrée sous le numéro RG 26/00105.

Par actes de commissaire de justice en date des 29 mai et 01er juin 2026, la COMMUNE DU VIGAN a attrait :
La SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES, et son assureur en responsabilité décennale, la Compagnie d'assurance ALLIANZ IARD ; La SAS [N] [C] et son assureur en responsabilité civile et décennale, la Compagnie d'assurance GAN ASSURANCES devant le Président du Tribunal judiciaire d'ALES aux fins de :
La juger recevable en ses appels en cause ; Ordonner la jonction du présent appel en cause avec l'instance principale enrôlée sous le numéro RG N°26/00105 ; Juger opposable aux BET STRUCTURE, à son assureur ALLIANZ IARD, ainsi qu'à la SAS [N] et son assureur GAN, la procédure principale RG N° 26/00105 ainsi que les opérations d'expertises sollicitées par les requérants dans le cadre de l'affaire principale ; Réserver les dépens.
L'affaire a été enregistrée sous le numéro RG 26/00195.

Le 18 juin 2026, le Président du Tribunal judiciaire d'ALES a rendu une ordonnance par laquelle il a ordonné la jonction de la cause inscrite sous le N°RG 26/00195 du rôle avec celle inscrite sous le N°RG 26/00105, l'affaire étant désormais appelée sous ce seul numéro N°RG 26/00105.

Par conclusions signifiées par voie électronique en date du 12 juin 2026, la SA ALLIANZ demande au juge des référés de :
Constater que la SA ALLIANZ formule protestations et réserves d'usage ;Statuer ce que de droit quant dépens.
Par conclusions signifiées par voie électronique en date du 15 juin 2026, la SAS [N] [C] et la SA GAN ASSURANCES demandent au juge des référés de :
Juger que la compagnie GAN en sa qualité d'assureur de la société [N] [C] et la SAS [N] [C] formulent protestations et réserves d'usage à la mesure d'expertise ;Dépens à la charge de la demanderesse.
Par conclusions signifiées par voie électronique en date du 30 juin 2026, la COMMUNE DU VIGAN demande au juge des référés de :
Juger qu'elle formule les protestations et réserves d'usage sur le mérite de l'assignation du 17 mars 2026 ;Juger recevables et bien fondés les appels en cause formulés à l'encontre de :La SARL « BA S E BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES » ;La Compagnie d'assurance ALLIANZ IARD, es qualité d'assureur responsabilité décennale de BA S E BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES (contrat N°62 901 238) ;La SAS [N] [C] ;La compagnie d'assurance GAN ASSURANCES, es qualité d'assureur responsabilité décennale et responsabilité civile de la SAS [N] [C] (contrat N°30918901803).
A l'audience du 02 juillet 2026, les parties ont maintenu leurs demandes.

Bien que régulièrement assignée par acte de commissaire de justice, selon les modalités de l'article 658 du code de procédure civile, la SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES n'était ni présente, ni représentée, si bien que la décision susceptible d'appel sera réputée contradictoire.

Conformément à l'article 446-1 du code de procédure civile, les parties présentent oralement à l'audience leurs prétentions et les moyens à leur soutien et peuvent également se référer aux prétentions et aux moyens qu'elles auraient formulés par écrit.

À l'audience, les parties ont été informées que la décision était mise en délibéré pour être rendue par mise à disposition au greffe le 10 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'ordonnance est réputée contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile, du seul fait qu'elle est susceptible d'appel.

Sur la demande d’expertise
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.
La juridiction territorialement compétente pour statuer sur une demande formée en application du premier alinéa est, au choix du demandeur, celle susceptible de connaître de l'affaire au fond ou, s'il y a lieu, celle dans le ressort de laquelle la mesure d'instruction doit être exécutée.
Par dérogation au deuxième alinéa, lorsque la mesure d'instruction porte sur un immeuble, la juridiction du lieu où est situé l'immeuble est seule compétente. ».

En l’espèce, en raison des désordres existants depuis de nombreuses années, les requérants sollicitent une expertise judiciaire.

En réponse, la Compagnie d’assurance ALLIANZ IARD ; la SAS [N] [C] et son assureur en responsabilité civile et décennale, la Compagnie d’assurance GAN ASSURANCES émettent des protestations et réserves d’usage.

La SARL BATIMENT STRUCTURE ET ETUDES, par sa carence, laisse supposer qu’elle ne s’y oppose pas.

Ainsi, compte-tenu de l’existence des désordres et au regard du litige existant entre les parties, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHEF [L] 2, Madame [T] [K] et Monsieur [E] [B] justifient d'un motif légitime à voir désigner un expert judiciaire, la mesure d'instruction devant servir à quantifier et rechercher l'origine des désordres invoqués et établir la preuve de faits pouvant donner lieu à une action en responsabilité.

L'expertise sera réalisée aux frais avancés par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHEF [L] 2, Madame [T] [K] et Monsieur [E] [B] qui ont principalement intérêt à la réalisation de la mesure, dans les termes de la mission qui sera précisée au dispositif en tenant compte des demandes.

Il sera considéré qu’il est satisfait à la demande de la Compagnie d’assurance ALLIANZ IARD ; la SAS [N] [C] et son assureur en responsabilité civile et décennale, la Compagnie d’assurance GAN ASSURANCES qu’il soit donné acte de ses protestations et réserves, sans qu’il y ait besoin de faire figurer cette demande, dépourvue de toute portée décisoire, au dispositif.

Sur les demandes accessoires
Sur les dépens
Les dépens seront réservés. Si, toutefois, passé un délai de quatre mois après le dépôt du rapport, aucune instance au fond n'a été engagée, les dépens seront mis à la charge la Compagnie d’assurance ALLIANZ IARD ; la SAS [N] [C] et son assureur en responsabilité civile et décennale, la Compagnie d’assurance GAN ASSURANCES, sauf meilleur accord entre les parties.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

RENVOYONS les parties à se pourvoir au fond mais, dès à présent,

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

Monsieur [Z] [W]
39 Chemin de Panissière à ROUSSON (30340)
Port. : 0664519379 - Mèl : privat.cej@gmail.com

Expert près la Cour d'appel de Nîmes, lequel aura pour mission, après avoir pris connaissance du dossier, s'être, si nécessaire, adjoint tous sapiteurs de son choix dans une spécialité autre que la sienne, s'être fait communiquer tous documents utiles et avoir entendu tous sachant et les parties, de :
Convoquer les parties en cause ainsi que leurs avocats pour se rendre :Parcelle cadastrées section AB n°180 sise 2 rue du Chef Marceau au VIGAN (30120) ;Parcelle cadastrées section AB n°182, sise 2 rue Neuve au VIGAN (30120),Tenter de concilier les parties ; Rechercher et décrire l'origine et la temporalité de l'apparition des désordres rapportés dans l'assignation, dans les procès-verbaux de constat ainsi que le rapport d'expertise amiable ;Faire toutes constatations utiles sur les lieux du litige et faire toutes investigations nécessaires pouvant permettre de déterminer l'origine du litige, préciser la nature des désordres, leur date d'apparition, leur importance ;A l'issue de la première réunion, décrire les mesures de sauvegarde ou les travaux conservatoires à entreprendre afin d'éviter toute aggravation des dommagesRechercher les cause et l'origine de ces désordres ;Donner tous les éléments d'information permettant de déterminer si les travaux sont bien conformes aux règles de l'art ;Dire si l'ensemble de ces désordres, malfaçons, non-conformité, vice-cachés sont de nature à rendre impropre l'immeuble à sa destination et/ou l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement ;Fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre, le cas échéant à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités éventuellement encourues ;Préconiser, s'il y a lieu toute mesure conservatoire ;Décrire les travaux propres à remédier à l'ensemble des difficultés expressément constatées et les chiffrer ;Examiner les préjudices invoqués et donner tous éléments de fait de nature à caractériser l'existence et l'évaluation d'un éventuel trouble de jouissance ainsi que pendant les travaux de remise en état ;Donner par ailleurs au Tribunal tous les éléments permettant de chiffrer les préjudices subis et rassembler les éléments propres à en établir le montant ;Fournir tous éléments techniques et de fait, de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues ;Constater tout éventuel accord intervenant entre les parties ;
RAPPELONS que l'article 276 du code de procédure civile dispose que lorsqu'elles sont écrites, les dernières observations ou réclamations des parties doivent rappeler sommairement le contenu de celles qui ont été présentées antérieurement, l'expert étant fondé le cas échéant à ne pas tenir compte des observations écrites qui n'auraient pas été reprises par les parties ;

RAPPELONS qu'en application de l'article 276 du code de procédure civile, l'expert peut remettre son rapport lorsque les parties n'ont pas produit, dans les délais impartis par l'expert, les pièces demandées ou leurs observations ;

DISONS que l'expert désigné déposera son rapport écrit, en double exemplaire, au greffe du Tribunal judiciaire d'Alès dans les SIX MOIS suivant le versement de la consignation, terme de rigueur, et qu'il en adressera, à chaque partie une copie ;

DISONS que l'expert sera remplacé sur simple requête des parties en cas de refus ou d'empêchement de celui-ci par ordonnance du magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise ;
DISONS qu'en cas de difficultés faisant obstacle à l'accomplissement de sa mission ou si une extension s'avérerait nécessaire, l'expert en avisera le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise ;

DISONS que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHEF [L] 2, Madame [T] [K] et Monsieur [E] [B] verseront au régisseur d'avances et de recettes du Tribunal judiciaire d'Alès une provision de 4.000€ (QUATRE MILLE EUROS) à valoir sur la rémunération de l'expert, au plus tard le 08 octobre 2026 délai de rigueur ;

DISONS qu'à défaut de consignation dans le délai prescrit, la désignation de l'expert sera automatiquement caduque

conformément à l'article 271 du code de procédure civile et privée de tout effet, sauf prorogation du délai ou relevé de caducité, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime ;

DISONS qu'au cas où le coût prévisible des opérations d'expertise dépasserait le montant de la consignation initiale, l'expert fera une demande de provision complémentaire avant d'engager des frais supplémentaires ;

RAPPELONS que l'expert ne commencera sa mission qu'à compter de la justification du versement de la provision ;

DISONS que si les parties viennent à se concilier, l'expert constatera que sa mission est devenue sans objet et qu'il en fera rapport ;
COMMETTONS le juge chargé du contrôle des expertises pour suivre les opérations d'expertise ;

RÉSERVONS les dépens qui suivront ceux de la procédure au fond ; si, toutefois, aucune instance sur le fond n'est engagée dans les QUATRE MOIS du dépôt du rapport d'expertise ou si l'expertise n'est pas diligentée, les dépens resteront, sauf meilleur accord des parties, à la charge du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES CHEF [L] 2, Madame [T] [K] et Monsieur [E] [B] ;

DÉBOUTONS les parties du surplus de leurs demandes ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire par provision.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par,

LA GREFFIÈRE, LE PRÉSIDENT.

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre la dite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous 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, par le Président et le Greffier : pour expédition certifiée conforme à la décision collationnée et revêtue de la formule exécutoire par nous, Greffier