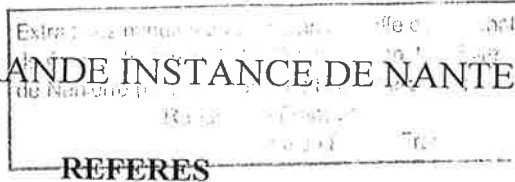


TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE



ORDONNANCE DE REFERE RENDUE LE 25 Octobre 2011

N°R.G. :
MI
N° :Minute 2011/2517

DEMANDEURS

1
c/
**Syndicat des copropriétaires
DE L'IMMEUBLE SIS
SAINT CLOUD**

**Madame
Monsieur**

SAINT-CLOUD

représentés par **Me Emmanuelle LEFEVRE**,
avocat au barreau de VERSAILLES

DEFENDEURS

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis
SAINT CLOUD**
représenté par son syndic le Cabinet

BOULOGNE-BILLANCOURT

représenté par **Me**
avocat au barreau de PARIS

A

PARIS

représentée par **Me**
avocat au barreau de PARIS

Monsieur et Madame
SAINT CLOUD
non comparants (courrier du 5 Juillet 2011)

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Président : Didier PEYRAT, Vice-Président, tenant l'audience des
référés par délégation du Président du Tribunal,
Greffier : Pierrette COLL, Greffier Référés

Statuant publiquement en premier ressort par ordonnance réputée
Contradictoire mise à disposition au greffe du tribunal,
conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

EN CONSEQUENCE

La République Française mande et ordonne à
tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre les
présentes à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de
la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y
tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force
Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.



NANTERRE, le 25/10/2011
Le Greffier en Chef,

Nous, Didier Peyrat, Vice-Président, après avoir entendu les parties présentes ou leurs conseils, à l'audience du 10 Octobre 2011, avons mis l'affaire en délibéré à ce jour :

Par une assignation délivrée les 5, 6 et 26 Juillet 2011, Madame et Monsieur . exposent qu'ils sont propriétaires de biens sis à et qu'ils subissent depuis plusieurs années des dégâts des eaux répétés qui affectent tout leur appartement ;

Des travaux de réfection d'un chéneau ont été entrepris tardivement, mais certaines infiltrations subsistent, dues, selon les demandeurs, à une étanchéité défectueuse de la toiture terrasse ;

C'est pourquoi, sous le visa de l'article 809 du Code de Procédure Civile, les époux sollicitent :

- qu'il soit enjoint au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis Saint Cloud d'effectuer des travaux d'étanchéisation de la toiture terrasse du 3ème étage dépendant de l'appartement de Monsieur et Madame , sous astreinte de 150 euros par jour de retard,
 - qu'il soit enjoint aux époux . de laisser l'accès à leur appartement pour que les travaux prescrits puissent être réalisés, sous astreinte de 50 euros par jour de retard,
 - la condamnation solidaire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis et de la société à leur payer la somme provisionnelle de 27.850,01 euros ;
 - subsidiairement, la nomination d'un expert et la condamnation la condamnation solidaire du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis Saint Cloud et de la société à leur payer la somme provisionnelle de 8.785 euros ;
- Enfin, les époux . réclament la condamnation des défendeurs au paiement d'une somme de 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

Les époux par courrier du 5 juillet 2011 adressé au Tribunal, ont déclaré ne pas s'opposer à l'expertise de la terrasse et, victimes eux également d'infiltrations, ils souhaitent que les dégâts qu'ils ont subi soient expertisés ;

Présent à l'audience du 5 Octobre 2011, le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis s'oppose à toutes les demandes de provision en raison de contestations sérieuses et formule protestations et réserves sur la demande d'expertise ;

La Compagnie , assureur dommages ouvrages, s'oppose également à toutes les demandes de provision en raison de contestations sérieuses et elle formule protestations et réserves sur la demande d'expertise ;

Pour un exposé exhaustif des moyens, arguments et objections respectives des parties, il est fait expressément référence à leurs dires et conclusions tels qu'il figuraient au dossier de la procédure à la date du délibéré.

PAR CES MOTIFS

Vu les dispositions de l'article 145 du Code de Procédure Civile,

Désignons en qualité d'expert :

Monsieur Michel DESMADRYL

20 avenue de Neuville
78950 Gambais
Tél : 01 34 94 40 95

avec mission de :

- se rendre sur les lieux 75 rue de Garches à Saint Cloud
- se faire communiquer tous documents et pièces nécessaires à l'accomplissement de sa mission
- s'entourer, si besoin est, de tout sachant et technicien de son choix
- vérifier, à l'aide toutes mesures utiles, la réalité et l'importance des nuisances et désordres alléguées dans l'assignation des époux MARIES et les pièces jointes, en examiner la ou les causes, évaluer les différents troubles de jouissance subis par les demandeurs
- examiner également l'existence de désordres dans l'appartement des époux JOLAND
- décrire les travaux de reprise et procéder à un chiffrage desdits travaux
- fournir tous éléments techniques et de fait de nature à déterminer les responsabilités encourues et évaluer les préjudices subis
- fournir toutes les indications sur la durée prévisible des réfections ainsi que sur les préjudices accessoires qu'ils pourraient entraîner pour chacune des parties tels que privation ou limitation de jouissance

Disons que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 263 et suivants du Code de Procédure Civile et qu'il déposera son rapport en un exemplaire original au greffe du tribunal de grande instance de Nanterre, service du contrôle des expertises, extension du palais de justice, 6 rue Pablo Néruda 92020 Nanterre Cedex (01 40 97 14 29), dans le délai de six mois à compter de l'avis de consignation, sauf prorogation de ce délai dûment sollicité en temps utile auprès du juge du contrôle ;

Disons que l'expert devra, lors de l'établissement de sa première note aux parties, indiquer les pièces nécessaires à sa mission, le calendrier de ses opérations et le coût prévisionnel de la mesure d'expertise ;

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert devra adresser à celles-ci un pré-rapport de ses observations et constatations ;

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 ;

Désignons le magistrat chargé du contrôle des expertises pour suivre la mesure d'instruction et statuer sur tous incidents ;

Disons que l'expert devra rendre compte à ce magistrat de l'avancement de ses travaux d'expertise et des diligences accomplies et qu'il devra l'informer de la carence éventuelle des parties dans la communication des pièces nécessaires à l'exécution de sa mission conformément

MOTIFS

1°) Sur les demandes principales :

L'article 808 du Code de Procédure Civile (CPC) permet au juge des référés de prescrire toute mesure utile qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse ou est justifiée par l'existence d'un différend ; L'article 809 du CPC, lui, permet au juge des référés d'accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ;

Or, dans le cas d'espèce, les demandes principales des époux se heurtent à sérieuse contestation :

- la demande de provision pour un montant de 27.850,01 euros incluant des frais de relogement et de garde meuble n'est pas suffisamment étayée par les pièces versées, la démonstration que les réparations à effectuer dans l'appartement impliqueraient nécessairement un déménagement provisoire n'étant pas faite ;

- de plus, il n'est pas encore établi avec certitude que la cause des infiltrations qui semblent perdurer soit le défaut d'étanchéité de la terrasse située au 3ème étage ; Dans ces conditions il n'est pas justifié d'enjoindre sous astreinte au Syndicat des Copropriétaires d'effectuer des travaux d'étanchéisation de la toiture terrasse,

- enfin, il n'existe aucun motif d'enjoindre aux époux de laisser l'accès à leur appartement pour que les travaux prescrits puissent être réalisés, sous astreinte, alors qu'aucune réticence ou résistance de leur part n'est démontrée,

Le juge des référés étant le juge des situations évidentes et des obligations incontestables, il n'y a pas lieu à référé sur les demandes principales des époux ;

2°) Sur les demandes subsidiaires :

Les constats d'huissiers et les échanges de courriers et télécopies entre les parties démontrent que depuis 2009 les époux subissent de nombreux sinistres dus à des infiltrations dans leur appartement ; Les courriers d'offre de règlement émanant de la compagnie datés du 13 avril 2011 pour les sommes respectives de 3.514 euros et 5.271 euros confirment que la provision de 8.785 euros réclamée par les époux n'est, pour ce montant, pas sérieusement contestable ;

Par ailleurs, en application de l'article 145 du CPC, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de fait 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 ;

Les pièces versées, notamment le constat d'huissier dressé le 15 Juin 2011, et les débats de l'audience démontrent la nécessité de faire procéder par un technicien impartial à la description et la recherche des causes des désordres dénoncés par les époux - ainsi d'ailleurs que celles dénoncées par les époux - et à une évaluation complète des préjudices subis ;

Il existe ainsi un motif légitime de recourir à une mesure d'instruction dans les termes indiqués ci-dessous ; Les époux ayant manifesté leur souhait que les opérations d'expertise portent également sur les dégâts qu'ils disent avoir eux mêmes subis il est normal qu'ils contribuent, à proportion, à l'avance à consigner pour la rémunération de l'expert ;

Vu les circonstances particulières de l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la charge des époux la totalité de leurs frais irrépétibles et l'octroi d'une somme de 1.400 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile est donc justifié ;

La partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

aux dispositions des articles 273 et 275 du Code de Procédure Civile ;

Fixons à la somme de 1.750 euros la provision à valoir sur la rémunération de l'expert qui devra être consignée par Madame [redacted] et Monsieur [redacted] pour la somme de 1.100 euros et Monsieur [redacted] et Madame [redacted] pour la somme de 650 euros entre les mains de Monsieur le Régisseur d'avances et de recettes de ce tribunal, 179-191 avenue Joliot Curie 92020 Nanterre, dans le délai de six semaines à compter de la présente ordonnance, sans autre avis ;

Disons que, faute de consignation dans ce délai impératif, la désignation de l'expert sera caduque et privée de tout effet ;

Et,

Vu les dispositions de l'article 809 du Code de Procédure Civile,

- **Condamnons** solidairement la Compagnie [redacted] et le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [redacted] Saint Cloud à payer à Madame [redacted] et Monsieur [redacted] la somme de 8.785 euros à titre de provision;

- **Disons** n'y avoir lieu à référé sur les autres demandes formulées par Madame [redacted] et Monsieur [redacted] ;

- **Condamnons** solidairement la Compagnie [redacted] et le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [redacted] Saint Cloud à payer à Madame [redacted] et Monsieur [redacted] la somme de 1.400 euros, au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- **Condamnons** solidairement la Compagnie [redacted] et le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis [redacted] Saint Cloud aux dépens.


FAIT A NANTERRE, le 25 Octobre 2011.

LE GREFFIER,



Pierrette COLL, Greffier Référés

LE PRESIDENT



Didier PEYRAT, Vice-Président

