

JLS/MLP

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal

Ordonnance N° 339  
du 19 MAI 2010

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE CLERMONT-FERRAND**

Chambre 6

RG N° 10/00180  
du rôle général

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ**

rendue le DIX NEUF MAI DEUX MIL DIX,

par **Monsieur Jean-Luc STOESSLÉ, Président** du Tribunal de  
Grande Instance de CLERMONT-FERRAND

assisté de **Madame Danielle SERIN, Greffier**

dans le litige opposant :

**Synd. des copropriétaires  
IMMEUBLE MARIVAUX  
GRAND PARC**

c/

**S.C.I. MARIVAUX GRAND  
PARC**

**ASTIER Daniel  
CHADES Danielle épouse  
ASTIER**

**DEMANDEUR**

- Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble **MARIVAUX  
GRAND PARC** agissant par son syndic la société **LAMY -  
52 avenue Julien à CLERMONT-FERRAND**, agissant  
poursuites et diligences de son représentant légal  
23 rue Marivaux  
63000 CLERMONT-FERRAND

représenté par la SELARL AUVERJURIS, avocats au barreau de  
CLERMONT-FERRAND

**ET :**

**DEFENDERESSE**

- La **S.C.I. MARIVAUX GRAND PARC**, prise en la personne  
de son représentant légal  
66, route de la Reine  
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

représentée par la SELARL POLE AVOCATS, avocats au barreau  
de CLERMONT-FERRAND

GROSSE le 21 MAI 2010

- la SELARL AUVERJURIS

Copies le 21 MAI 2010

- la SELARL AUVERJURIS  
- la SELARL POLE AVOCATS  
- Expert  
- Dossier



**PARTIES INTERVENANTES**

- **Monsieur Daniel ASTIER**  
- **Madame Danielle CHADES épouse ASTIER**  
21 rue Marivaux  
63000 CLERMONT-FERRAND

représentés par la SELARL AUVERJURIS, avocats au barreau de  
CLERMONT-FERRAND

Après débats à l'audience publique du 27 Avril 2010, l'affaire a été mise en délibéré le 12 mai 2010 puis prorogée à ce jour, la décision étant rendue par mise à disposition au greffe.

~~~~~

Il est constant que la SCI MARIVAUX GRAND PARC a vendu courant 2010, différents lots dans un ensemble immobilier composé des bâtiments A, B, C, D, E et F situés 19, 19 bis, 21, 23 et 23 bis rue de Marivaux et pour le bâtiment F, 18 rue des Neufs Soleils.

Par exploit en date du 24 février 2010, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC a fait assigner la Société Civile Immobilière MARIVAUX GRAND PARC aux fins selon dernières conclusions déposées le 27 avril 2010 de :

“Ordonner une expertise technique confiée à tel architecte, expert qu'il plaira à Monsieur le Président de bien vouloir désigner aux fins de prendre connaissance des documents contractuels signés par les parties.

Se faire remettre les procès-verbaux de réception établis par le constructeur et se faire remettre la liste des réserves ainsi établies lors de la remise des clés.

Prendre également connaissance des réserves apparues dans l'année de parachèvement.

Dire si les réserves sont justifiées.

Indiquer les modes permettant d'y remédier.

Prendre connaissance de l'ensemble des documents établis par les bureaux de contrôle et dire si les observations formulées sont justifiées, dans l'affirmative, préconiser tous travaux de nature à permettre la réalisation des ouvrages conformément d'une part, à la réglementation, d'autre part, aux conventions des parties.

Dire que le syndicat des copropriétaires fera l'avance des frais d'expertise et consignera telle somme qu'il appartiendra.

S'entendre la SCI condamner à porter et payer d'ores et déjà au syndicat des copropriétaires une provision de 5.000 € à valoir sur les frais d'expertise.

Ordonner en outre, sous astreinte de 10 € par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, la délivrance par la SCI des documents suivants :

- ensemble des dossiers des ouvrages exécutés (DOE), à ce jour non fournis (4 documents) ;
- l'ensemble des certificats de conformité non fournis à ce jour (5 certificats) ;
- l'ensemble des documents contractuels qui manquent (5 documents manquants) (cf. pièce n° 20).



S'entendre le même syndicat condamner au paiement de la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens".

Au soutien de sa demande, il expose que :

- les travaux réalisés sont affectés de désordres, qui outre ceux ayant fait l'objet de réserves, portent également sur des points évoqués par le contrôleur technique ;
- l'ensemble des documents des ouvrages exécutés, l'ensemble des certificats de conformité et l'ensemble des documents contractuels n'ont pas été délivrés.

Par conclusions déposées le 22 mars 2010, Daniel ASTIER et Danielle CHADES son épouse, sont intervenus dans la procédure aux fins de voir étendre les opérations d'expertise aux parties privatives qu'ils ont acquises.

Ils font valoir que les parties privatives sont affectées de défauts, d'inexécutions et malfaçons tenant pour certaines à des troubles dans la jouissance privative mais qui relèvent de désordres affectant les parties communes tels que l'isolation de l'ascenseur, l'isolation phonique au sol et la présence d'odeurs insupportables.

La SCI MARIVAUX GRAND PARC a fait toutes protestations et réserves. Elle a demandé de limiter la mission de l'expert aux seules réserves et désordres régulièrement dénoncés dans l'année de parfait achèvement concernant les seules parties communes.

Enfin, elle a conclu au débouté du surplus de la demande.

Elle fait valoir que :

- le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité pour exiger d'éventuelles réserves relatives aux parties privatives ;
- l'ensemble des réserves ont été levées à l'exception d'une seule, à savoir une rayure sur un cadre de miroir ;
- les documents suivants ont été communiqués au syndicat des copropriétaires :
  - ▶ les DOE, le certificat de désenfumage, le disconnecteur et ascenseurs des bâtiments C et F, les notices et emplacements de l'horloge d'éclairage extérieur de l'alarme technique des bâtiments des pompes de relevage ;
  - ▶ le consensuel des parties communes a été adressé à EDF ;
  - ▶ le rapport SAVAC n'est pas un document contractuel.

L'avance des frais d'expertise doit être mise à la charge du requérant.

### MOTIFS DE L'ORDONNANCE

Vu les pièces de la procédure et les documents joints,

- Sur l'expertise :



Au vu des pièces produites tant par le syndicat des copropriétaires que par la partie défenderesse, il apparaît que le requérant justifie d'un motif légitime à voir ordonner la mesure d'expertise.

⇒ La mission de l'expert ne peut être confinée aux seuls réserves et désordres dénoncés dans l'année de parfait achèvement.

En effet, il appartient précisément à l'expert de caractériser les désordres pour permettre ensuite à la juridiction d'en tirer les conséquences juridiques sur le plan des responsabilités.

De même, la mission de l'expert peut parfaitement être étendue aux parties privatives dès lors qu'il est de surcroît prétendu que ceux-ci ont pour cause des défauts affectant les parties communes.

**- Sur la communication des documents :**

La liste des documents dont la communication réclamée est parfaitement imprécise, ne permet pas de condamner la partie défenderesse à les délivrer.

Ces documents pourront, à nouveau ultérieurement, être réclamés par l'expert pour les besoins des opérations expertales.

**- Sur la provision :**

En l'état de la procédure alors que la responsabilité du promoteur n'est pas suffisamment démontrée, il n'y a pas lieu de condamner ce dernier à une quelconque provision.

**- Sur les frais non répétables :**

En l'état, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

Statuant contradictoirement et en premier ressort,

Donnons acte aux époux Daniel ASTIER de leur intervention volontaire.

Ordonnons une mesure d'expertise et commettons pour y procéder :

✕ **Monsieur Jean-Paul LANQUETTE**  
**15 rue Beaumarchais**  
**63000 CLERMONT-FERRAND**

avec pour mission, en se conformant aux règles du code de procédure civile, de :

- convoquer les parties et leur représentant ;
- se faire communiquer tous documents contractuels et techniques, les procès-verbaux de réception ainsi que la liste des réserves établies lors de la remise des clés ;
- prendre également connaissance des réserves apparues dans l'année de parachèvement ;



- dire si les réserves sont justifiées ; dans l'affirmative, indiquer les modes permettant d'y remédier ;
- chiffrer le coût des travaux de remise en état ;
- prendre connaissance des documents établis par les bureaux de contrôle et dire si les observations formulées sont justifiées ; dans l'affirmative, préconiser tous travaux de nature à permettre à la réalisation des ouvrages, conformément d'une part à la réglementation et d'autre part aux conventions des parties ;
- se prononcer sur la réalité des désordres allégués par les époux Daniel ASTIER ;
- décrire leur origine et leur cause ;
- dire si les défauts de conformité proviennent de défauts affectant les parties communes ;
- dire et décrire les travaux de remise en état et chiffrer le coût de ces travaux.

Disons qu'en ce qui concerne les parties privatives, l'expert procédera à un rapport complémentaire.

Autorisons l'expert :

- 1° - à s'adjoindre tout technicien de son choix dans une spécialité autre que la sienne ;
- 2° - à se faire assister dans l'accomplissement de sa mission par la personne de son choix qui intervient sous son contrôle et sa responsabilité.

Disons que l'expert commis pourra sur simple présentation de la présente ordonnance requérir la communication, soit par les parties, soit par des tiers de tous documents relatifs à cette affaire.

Disons que l'expert commis, saisi par le Greffe, devra accomplir sa mission en présence des parties ou elles dûment convoquées, les entendre en leurs dires et explications, en leur impartissant un délai de rigueur pour déposer leurs dires écrits et fournir leurs pièces justificatives.

**Disons qu'en application de l'article 38 du décret n° 2005-1678 du 28 décembre 2005, les dernières observations ou réclamations des parties doivent rappeler sommairement le contenu de celles qu'elles ont présentées antérieurement ; qu'à défaut, elles sont réputées abandonnées par elles.**

Disons que l'expert commis devra déposer rapport de ses opérations avant le **30 janvier 2011** date de rigueur, sauf prorogation des opérations dûment autorisée par le juge sur demande de l'expert.

Disons que le **syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC** fera l'avance des frais d'expertise et devra consigner au Greffe une provision de **TROIS MILLE EUROS (3.000 €) T.T.C** avant le **30 juin 2010**.

Disons qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités imparties, la désignation de l'expert sera **CADUQUE** à moins que le juge, à la demande d'une des parties se prévalant d'un motif légitime, ne décide une prorogation du délai ou un relevé de la caducité.



Déboutons en l'état le syndicat des copropriétaires de sa demande de délivrance de pièces ainsi que de celle en dommages et intérêts.

Disons n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Réserveons les dépens et disons qu'à défaut d'instance au fond, ceux-ci seront laissés à la charge du syndicat des copropriétaires de l'immeuble MARIVAUX GRAND PARC.

Le Greffier,

Le Président du tribunal,

Grosse sur six  
pages sans aucun renvoi  
en marge  
ni mot ou chiffre annulé

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Le Secrétaire-Greffier en Chef,

Suivent les signatures,

Suit la mention d'enregistrement,

En conséquence, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre le dit jugement 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 prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent acte a été signé par Nous, Secrétaire-Greffier en Chef du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FRANCE.

Le 21 MAI 2010

POUR GROSSE CERTIFIÉE CONFORME A LA MINUTE

