

**PLAN DE REDRESSEMENT PAR APUREMENT DE PASSIF
POUR LA SCCV LES BALCONS DU REMPART**

PRESENTATION DE LA SCCV LES BALCONS DU REMPART

La SCCV LES BALCONS DU REMPART, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n°837 663 616, dont le siège social est 1 rue d'Enghien à BORDEAUX (33000) est une société de programme et dédiée à la réalisation d'une opération immobilière à Poitiers, opération terminée et livrée.

A l'actif de la société figure une somme de 60.000 euros, pour la vente de 24 places de parking.

La somme est entre les mains du notaire mais un modificatif de règlement de copropriété bloque le versement de cette somme à ce jour.

La trésorerie de la SCCV est positive

La SCCV n'a pas de charges fixes, ni loyer, ni salariés, ni rémunération de gérance à provisionner sur les années à venir.

PASSIF

1°/ NON EXIGIBLE :

Le passif déclaré de la SCCV LES BALCONS DU REMPART est de 1.310.360,06 euros au sein duquel :

1-a : une créance à titre provisoire d'un montant de 300.000 euros déclarée par les époux RIGOLLET, acquéreurs de divers lots dans l'immeuble construit par la SCCV à POITIERS, qui ne repose à ce jour sur aucun rapport d'expertise, l'expertise judiciaire est en cours,
Pièces n°1, 2, 3

Cette créance n'est donc ni liquide, ni exigible à ce jour.

1-b : une créance provisionnelle d'un montant de 500.000 euros déclarée par le syndicat des copropriétaires dudit immeuble, également contestée et disproportionnée, dont la demande sur le fond fait l'objet d'une expertise judiciaire avec des codéfendeurs qui seront de droit retenus des désordres s'ils sont confirmés aux lieu et place de la SCCV.

Pièces n°4, 5

Cette créance n'est donc ni liquide, ni exigible à ce jour.

Dans les deux cas, les expertises judiciaires sont en cours ; quelques devis ont été présentés et critiqués, pour des sommes sans commune mesure avec les déclarations et qui relèvent des garanties des entreprises et de leur assureur.

Ces créances ont été contestées en intégralité (total : 800.000 euros).

1-c : une créance de M. FAUGER pour 41.396,54 euros également contestée, avec une expertise en cours.

Pièce n°5

Ces créances ne sont donc ni liquides, ni exigibles à ce jour.

2°/ PASSIF CONTESTE :

2-a : Une créance de M CHOLET, déclarée pour un montant de 41.396,54 €, également provisoire et en cours de procédure ;

2-b : des créances déclarées à titre provisoire par les services fiscaux, objets de contestations pour 38.718 euros ;

2-c : une créance contestée de la Sté AS CARRELAGE de 12.352,78 euros ;

3°/ PASSIF NON CONTESTE MAIS NON IMPUTABLE :

La créance de la SAS PULSAR pour 331.500 euros en vertu d'un arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux, actuellement objet d'un pourvoi devant la Cour de Cassation, condamnation in solidum des sociétés GTI, LE DECK et SCCV LES BALCONS DU REMPART.

Pour cette créance, son remboursement est intégralement pris en charge dans le cadre du plan de redressement présenté par la SARL GTI, maison mère de la SCCV LES BALCONS DU REMPART.

Pièce n°6

- une créance de M. FAUGER pour 41.396,54 euros également contestée, avec une expertise en cours.

Pièce n°5

CAPACITE DE REMBOURSEMENT

Le passif résiduel exigible est donc de 79.957,57 euros, dont TVA à 20 % pour l'essentiel.

Le montant de l'actif est de 60.000 euros, qui correspond au prix de vente de parking, d'un terrain de 800 m² valorisé à 50.000 euros et une créance sur la SARL GTI.

La SCCV LES BALCONS DU REMPART disposant donc d'un patrimoine lui permettant d'apurer son passif, propose un apurement du passif de la façon suivante :

>>> pour la créance SAS PULSAR : elle est prise en charge dans le cadre du plan d'apurement de la SARL GTI ;
>>> en ce qui concerne les autres créances : remboursement sur 10 ans par pactes égaux de 10 %

: - :-

PLAISE AU TRIBUNAL :

Vu le jugement de redressement judiciaire rendue le 2 décembre 2022 par le Tribunal judiciaire de BORDEAUX ,

Vu l'état des créances déclarées,

Faire droit au plan d'apurement de la totalité de son passif, proposé par la SCCV LES BALCONS DU REMPART ;

En conséquence, homologuer ledit plan, selon les modalités suivantes :

- Préciser que la créance de la SAS PULSAR sera remboursée dans le plan de la SARL GTI.

-remboursement des autres dettes à 100 %, sur 10 ans par pactes égaux.

Statuer ce que de droit sur les dépens ;

A BORDEAUX, le 17 novembre 2023

BORDEREAUX DES PIECES PRODUITES :

Pièce n° 1 : Assignation délivrée à la SCCV LES BALCONS DU REMPART, à la requête des époux RIGOLLET ;

Pièce n°2 : Ordonnance de référé, rendue le 15 juin 2022, par le Président du Tribunal judiciaire de POITIERS ;

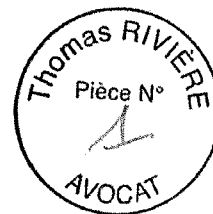
Pièces n°3 : Ordonnance de référé, rendue le 21 juin 2023, par le Président du Tribunal judiciaire de POITIERS ;

Pièce n°4 : Assignation délivrée à la SCCV LES BALCONS DU REMPART, à la requête du Syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART ;

Pièce n° 5 : Ordonnance de référé, rendue le 25 mai 2022, par le Président du Tribunal judiciaire de POITIERS ;

Pièce n° 6 : Plan de redressement actualisé par apurement de passif de la SARL GTI, en date du 24 octobre 2023.

A Bordeaux le 17 novembre 2023



SCP d'AVOCATS
Ph. GAND – F. PASCOT
16, bis rue Boncenne – BP 8
86001 POITIERS CEDEX
Tel 05.49.88.79.00 Fax 05.49.88.25.58
scp.gand.pascot@wanadoo.fr

SELARL H2B
Cabinet DUBOURG MARTIN
Madame JANVIER
Huisiers de Justice Associées
8-10 Rue Turenne
Résidence Colisée Turenne
33000 BORDEAUX
Tel 05 56 43 11 58

RIGOLLET/ SCCV LES BALCONS DU RAMPART
Audience du mercredi 06 avril 2022 à 9 H 30

COPIE

ASSIGNATION EN REFERE-EXPERTISE
DEVANT MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE DIX SEPT FEVRIER

A LA REQUETE DE :

Monsieur Jean-Michel RIGOLLET, né à POITIERS (86000) le 24 avril 1953, de nationalité française, retraité, et **Madame Claudette FRERET**, son épouse, née à CHALANDRAY (86190) le 7 septembre 1954, de nationalité française, retraitée, demeurant ensemble à CHALANDRAY (86190) 10 route des Belletières

Ayant pour avocat la SCP GAND – PASCOT, inscrite au barreau de POITIERS, demeurant 16 Bis rue Boncenne – BP 50008 – 86001 POITIERS, laquelle se constitue sur la présente assignation et ses suites.

J'AI :

Mons. SELARL H2B, Société d'Huisiers de Justice, Résidence d'un Office à BORDEAUX (33000), 8-10 Rue Turenne, Résidence Colisée Turenne, Coadjoints DUBOURG MARTIN, Madame JANVIER, Huisiers de Justice Associées, l'une d'elles soussignée.

DONNE ASSIGNATION A :

LES BALCONS DU REMPART, Société civile de construction vente, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le numéro 837 663 616, dont le siège social est situé à BORDEAUX (33000) 1 rue d'Enghien, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Où étant et parlant à :

D'AVOIR A COMPARAITRE par devant Monsieur le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS, siégeant au Palais de Justice de ladite Ville, 4 boulevard Lattre de Tassigny – CS 50079 – 86002 POITIERS CEDEX, statuant en la forme du référé :

LE MERCREDI 06 Avril 2022 à 9 HEURES 30

IMPORTANT :

Dans les QUINZE JOURS de la date inscrite en tête du présent acte, sous réserve de l'allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de Procédure Civile, vous êtes tenu, en vertu de la loi, de charger :

- un avocat inscrit au Barreau de POITIERS de vous représenter devant le Tribunal,
- ou un avocat inscrit à un autre Barreau de la Cour d'Appel de POITIERS dont dépend le Tribunal saisi (mais seulement si l'avocat choisi est l'avocat plaidant et que vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle ou que la présente affaire ne porte ni sur une saisie immobilière, ni sur un partage, ni sur une licitation).

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu à votre encontre sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Vous rappelant les dispositions législatives qui suivent, littéralement rapportées :

Article 5 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971 :

« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4. Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

Article 643 du Code de Procédure Civile :

« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

- 1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;*
- 2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »*

Article 644 du Code de Procédure Civile :

« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. »

Vous rappelant encore que les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions posées par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Pour ce faire, elles doivent s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal Judiciaire de leur domicile.

POUR

La Société civile de construction vente (SCCV) LES BALCONS DU REMPART a mis en chantier la construction d'un Immeuble de type R+4 à POITIERS (86000) à l'angle de la rue du Tison et du Boulevard François Albert.

Selon acte reçu par Maître RENARD, Notaire à SAINT-BENOIT, le 8 mars 2019, la SCCV LES BALCONS DU REMPART a vendu à Monsieur Jean-Michel RIGOLLET et Madame Claudette FRERET, son épouse, les lots de copropriété suivants en leur état futur d'achèvement, moyennant le prix de 252.000€ :

- lot n°22 : dans le bâtiment unique, au troisième étage, un appartement T4 portant le n°305 avec la jouissance exclusive et privative d'un balcon ;
- lot n°37 : dans le bâtiment unique, au rez-de-chaussée, un cellier portant le n°8 ;
- lot n°64 : dans le garage, au niveau - 2, un parking couvert portant le n°26. (Pièce n°1)

Par un procès-verbal du 11 mars 2021, la SCCV LES BALCONS DU REMPART a livré les lots ci-dessus à Monsieur et Madame RIGOLLET, lesquels ont émis plusieurs réserves. (Pièce n°2)

Par un courrier du 30 mars 2021, Monsieur et Madame RIGOLLET ont récapitulé à la SCCV LES BALCONS DU REMPART tous les désordres affectant leurs lots. (Pièce n°3)

Le 7 février 2022, le Cabinet POLYEXPERT missionné par la protection juridique de Monsieur et Madame RIGOLLET a dressé un rapport d'expertise duquel il résulte :

- ✕ sur le balcon, il n'a pas été réalisé des travaux sur les carreaux du sol pour traiter la contre-pente et éviter l'eau stagnante, étant précisé par le locataire que l'eau s'accumule lors de fortes pluies, stagne et s'écoule lentement ;
- la présence de coulures de crépi ciment sur l'enduit derrière la descente d'eaux pluviales ;
- l'enduit gratté marqué sur la partie droite du balcon ;
- la présence de traces de reprises sur micro-fissures du seuil ;
- la présence de traces d'écailles de peinture sur le nez de balcon ;
- dans le placard buanderie, la nourrice d'eau n'est pas peinte ;
- les peintures autour des bouches VMC manquent de soin ;
- l'absence de finition et surépaisseur des cloques au niveau de la peinture des plafonds de la salle-de-bain et du séjour à proximité du coffrage ;
- de nombreux défauts de ratissage présents sur le plafond du séjour ;
- sur la poutre d'habillage d'une canalisation, une ouverture dans le placoplâtre réalisée lors de la reprise d'une fuite, préparation rebouchage enduit et peinture très peu soignée ;
- dans le séjour, la présence d'un coffrage cachant une canalisation d'évacuation d'eau usée desservant l'appartement supérieur qui empiète en volume dans son propre appartement, étant précisé que cette canalisation n'est pas prévue dans le descriptif des travaux et est en contradiction avec le règlement de copropriété qui prévoit que chaque canalisation reste privative et inclue dans chaque appartement de sorte que le passage de cette canalisation crée une servitude qui imposera des travaux depuis l'appartement des époux RIGOLLET en cas de problème sur cette canalisation.

De plus, il est fait constater :

- dans le cellier du rez-de-chaussée, une infiltration d'eau au travers des murs de façade au niveau de la jardinière extérieure ;
- dans la salle-de-bain, un carreau près de la douche est fissuré et de nombreux carreaux de sol sonnent creux et commencent à se décoller ;
- des passages d'eau au niveau des joints de la douche. (Pièce n°4)

Vu l'ensemble de ces éléments, en application de l'article 145 du Code de Procédure Civile, les époux RIGOLLET sollicitent donc qu'une expertise judiciaire soit ordonnée à ses frais avancés, au contradictoire du SCCV LES BALCONS DU REMPART, qu'elle soit confiée à tel homme de l'art qu'il plaira à Monsieur le Président de désigner, et qu'il lui soit fixé la mission définie au dispositif.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 145 du Code de Procédure Civile,

Désigner tel expert qu'il plaira à Monsieur le Président du Tribunal avec mission de :

- Se rendre sur place.
- Se faire communiquer par les parties tous les documents nécessaires à sa mission.
- Entendre les parties et tous sachants utiles à sa mission.
- Décrire l'ensemble des désordres, malfaçons et non conformités affectant les lots de n°22, 37 et 64 situés au sein de la copropriété Les Balcons du Rempart à POITIERS (86000) qui appartiennent aux époux RIGOLLET.
- Déterminer l'origine de ces désordres, malfaçons et non conformités, et tous les travaux nécessaires pour y remédier, leur durée et leur coût.
- Fournir tous éléments de nature à permettre à la juridiction compétente de se prononcer sur les responsabilités encourues et d'évaluer, s'il y a lieu, tous les préjudices subis.
- D'une manière générale, Faire toutes observations utiles.
- Si nécessaire, se faire assister de tous spécialistes de son choix.

Dire que l'expert déposera son rapport final dans un bref délai qu'il plaira à Monsieur le Président du Tribunal de fixer.

Réserver les dépens.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

SELARL H2B
Maître Bernadette
DUBOURG-MARTIN
Maître Mathilde JANVIER
 8 -10 Rue de Turenne
 Résidence Colisée Turenne
 33000 BORDEAUX
 ☎ : 05.56.44.31.58.
 ✉ : contact@h2b-huissiers.fr
 Site web: <http://www.h2b-huissiers-bordeaux-bassin.fr>

☑ Paiement par carte bancaire
 BPACA
 IBAN N° FR 76 10907 00001 92015303182 35
 BIC : CCBPFRPP8DX

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	18,09
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	25,76
TVA (20,00 %)	5,15
Total hors affranchissement	30,91
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement L.S	2,86
Total TTC	33,77
Acte dispensé de la taxe	

Références : V - 7663
 Mandat n°45 - MRCE

MODALITE DE REMISE A L'ETUDE

LE : JEUDI DIX SEPT FEVRIER DEUX MILLE VINGT DEUX

A la demande de :

Monsieur RIGOLLET Jean-Michel, retraité, né(e) le 24/04/1953 à POITIERS (86000), de nationalité française, demeurant à (86190) CHALANDRAY, 10 Route des Belletières.

Madame FRERET Claudette, retraitée, né(e) le 07/09/1954 à CHALANDRAY (86190), de nationalité française, 10 Route des Belletières

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Assignation

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

Société civile de construction vente LES BALCONS DU REMPART, inscrite sous le N° 837663616 au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, dont le siège social est à (33000) BORDEAUX, 1 Rue d'Enghien, agissant par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social suivant les modalités ci-après indiquées.

Je me suis transporté à l'adresse ci-dessus aux fins de délivrer copie du présent acte.

Audit endroit :

- Personne ne répondant à nos appels

après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants :

- Présence du nom du destinataire sur la boîte aux lettres,
- Inscription à cette adresse du siège social du destinataire sur Infogreffe.fr accessible sur internet,
- Confirmation du domicile du destinataire par le facteur rencontré sur les lieux

La signification à personne et à domicile étant impossible, la copie du présent est déposée en mon étude sous enveloppe fermée, ne portant que d'un côté l'indication des nom et adresse du destinataire, et de l'autre le cachet de mon étude apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant et le fait que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement, par le destinataire de l'acte ou par toute autre personne spécialement mandatée, a été laissé au domicile du signifié.

La lettre prévue à l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable suivant la date du présent, au domicile du destinataire ci-dessus, avec copie de l'acte. Le cachet de l'huissier est apposé sur l'enveloppe.

Le présent acte a été établi en 35 feuillets.

La copie signifiée a été établie en 35 feuillets.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Bernadette DUBOURG-MARTIN



SCP d'AVOCATS
Ph. GAND – F. PASCOT
16, bis rue Boncenne – BP 8
86001 POITIERS CEDEX
Tel 05.49.88.79.00 Fax 05.49.88.25.58
scp.gand.pascot@wanadoo.fr

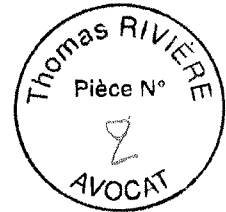
RIGOLLET/ SCCV LES BALCONS DU RAMPART
Audience du mercredi 06 Avril 2022 à 9 H 30

LISTE DES PIECES FONDANT LA DEMANDE

1. Acte de VEFA du 8 mars 2019
2. PV de réception-livraison avec réserves du 11 mars 2021
3. Courrier des époux RIGOLLET du 30 mars 2021
4. Rapport d'expertise POLYEXPERT du 7 février 2022

Fait à POITIERS,
Le 15 février 2022

F. PASCOT



MINUTE N° :
ORDONNANCE DU : 15 Juin 2022
DOSSIER N° : N° RG 22/00052 - N° Portalis DB3J-W-B7G-FTPI
AFFAIRE : **Jean Michel RIGOLLET, Claudette FRERET C/ E.U.R.L. ATELIER MONTAROU & ASSOCIES, S.A. MOREAU LATHUS ET CIE, S.A.R.L. M.R ENDUITS, SCCV LES BALCONS DU REMPART, S.A.S.U. BAT-ETANCH-RESINE-SEVICES, S.A.R.L. AS CARRELAGES, S.A.S. BOUCHET FRERES, S.A.R.L. AMIBAT, S.A.R.L. BRIMAUD**

Code N.A.C. : 54G

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS
REFERES-PRESIDENCE**

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
EXPERTISE**

DEMANDEURS

Monsieur Jean-Michel RIGOLLET
demeurant 10 route des Belletières - 86190 CHALANDRAY

représenté par Me Frédérique PASCOT, avocat au barreau de POITIERS

Madame Claudette FRERET épouse RIGOLLET
demeurant 10 route des Belletières - 86190 CHALANDRAY

représentée par Me Frédérique PASCOT, avocat au barreau de POITIERS

DEFENDERESSES

E.U.R.L. ATELIER MONTAROU & ASSOCIES
dont le siège social est sis 35 Avenue du Plateau des Glières - 86000 POITIERS

représentée par Me Marion LE LAIN, avocat au barreau de POITIERS

S.A. MOREAU LATHUS ET CIE ICS MOREAU-LATHUS ET CIE
dont le siège social est sis ZAC de la Clie - 86240 ITEUIL

représentée par Me Maxime BARRIERE, avocat au barreau de DEUX-SEVRES

S.A.R.L. M.R ENDUITS
dont le siège social est sis 173 impasse de Grillet - 33710 PUGNAC

représentée par Me Christelle GILLOT-GARNIER, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON

Loi N 77-1468 du 30-12-1977

COPIE CERTIFIEE CONFORME :

Le
à Me PASCOT
à Me LE LAIN
à Me BARRIERE
à Me GILLOT-GARNIER (85)
à Me Y. MICHOT
à Me MUSEREAU
à Me PILON
à Expertises x3

COPIE EXECUTOIRE
à Me PILON

SCCV LES BALCONS DU REMPART

dont le siège social est sis 1 rue d'Enghien - BP 90032 - - 33025 BORDEAUX CEDEX

représentée par Me Yann MICHOT, avocat au barreau de POITIERS

S.A.S.U. BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES

dont le siège social est sis 139 Rue François BOULIERE - 35560 SAINTE EULALIE

non constituée

S.A.R.L. AS CARRELAGES

dont le siège social est sis 6 Route Forestière Parc d'Activités Pasquinat - 33750 BEYCHAC ET CAILLAU

non constituée

S.A.S. BOUCHET FRERES

dont le siège social est sis 67 Rue Nungesser - 86580 BIARD

représentée par Me François MUSEREAU, avocat au barreau de POITIERS

SARL AMIBAT

dont le siège social est sis 6 rue de la Petite Guérette - ZE Les Cosses - 86170 AVANTON

représentée par Me Stéphane PILON, avocat au barreau de POITIERS

S.A.R.L. BRIMAUD

dont le siège social est sis 239 Avenue du Haut de Chaume ZA du Haut de Chaume Lot 12 - 86280 SAINT BENOIT

non constituée

LE JUGE DES RÉFÉRÉS : Cyril BOUSSERON, Président

GREFFIER : Thibaut PAQUELIN, Greffier

Débats tenus à l'audience du : 25 Mai 2022

Ordonnance rendue le 15 Juin 2022

EXPOSE DU LITIGE :

La SSCV LES BALCONS DU REMPART a fait réaliser la construction d'un immeuble situé à l'angle de la rue Tison et du boulevard François ALBERT à POITIERS (86) dont les lots 22, 37 et 64 ont été acquis par Madame FRERET Claudette épouse RIGOLLET et Monsieur Jean-Michel RIGOLLET en vente en l'état futur d'achèvement.

La réception a été réalisée le 11 mars 2021 avec réserves.

Un rapport d'expertise protection juridique a été effectué à la demande du syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART le 7 février 2022.

Par acte d'huissier du 17 février 2022 Madame FRERET Claudette épouse RIGOLLET et Monsieur Jean-Michel RIGOLLET ont cité à comparaître la SCCV LES BALCONS DU REMPART devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de POITIERS à l'audience du 6 avril 2022, sollicitant d'ordonner une expertise selon la mission fixée dans l'assignation sur le fondement de l'article 145 CPC.

Par acte d'huissier des 11 avril 2022 la SCCV LES BALCONS DU REMPART a cité à comparaître devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de POITIERS la SA SOCIETE D'ENTREPRISE DE MACONNERIE ET TRAVAUX PUBLICS MOREAU LATHUS ET COMPAGNIE, la SARL MR ENDUITS, la SARL AMIBAT, la SASU BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, la SARL AS CARRELAGES, la SAS BOUCHET FRERES et la SARL BRIMAUD aux fins de jonction et d'extension des opérations d'expertise.

Par acte d'huissier du 6 mai 2022 la SA SOCIETE D'ENTREPRISE DE MACONNERIE ET TRAVAUX PUBLICS MOREAU LATHUS ET COMPAGNIE a cité à comparaître devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de POITIERS l'EURL LES ATELIERS DE MONTAROU ET ASSOCIES aux fins de jonction et d'extension des opérations d'expertise

La SASU BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, la SARL AS CARRELAGES et la SARL BRIMAUD n'ont pas constitué avocat.

Les parties constituées ont fait valoir leurs moyens et prétentions assignation du 17 février et par conclusions signifiées les 29 avril, 3 mai et 17 mai, auxquelles il convient de se référer conformément à l'article 455 et 446-2 CPC.

L'affaire a été mise en délibéré au 15 juin 2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Il convient d'ordonner la jonction des procédures s'agissant de l'instance principale et des appels en cause.

La SASU BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, la SARL AS CARRELAGES et la SARL BRIMAUD n'ont pas constitué avocat bien que régulièrement assignées les actes leur ayant été signifiés le 11 avril 2022 à personne se disant habilitée. La décision sera réputée contradictoire.

Sur la mesure 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. »

Les demandeurs justifient de désordres sur leurs lots vendus par la SSCV LES BALCONS DU REMPART.

Les autres parties ont pris part à l'opération de construction pour différents lots. Si la SAS BOUCHET FRERES fait valoir l'absence d'utilité de la mesure en raison de l'absence de réserves dans le délai de garantie ou de la levée des réserves aucune case n'est cochée sur le procès verbal de levée des réserves du 3 novembre 2021. Dès lors il n'est pas démontré d'absence manifeste d'action au fond la concernant.

Par contre aucun désordre allégué par les demandeurs à l'expertise ne concerne le lot n° 15 électricité de la SARL AMIBAT. La mesure n'est donc pas utile à son égard. Dès lors elle sera mise hors de cause.

Il existe un différend entre les parties, à l'exception de la SARL AMIBAT, ainsi qu'un motif légitime d'ordonner une expertise.

Une expertise sera ordonnée. Elle sera réalisée, selon la mission définie au dispositif, aux frais avancés par Madame FRERET Claudette épouse RIGOLLET et Monsieur Jean-Michel RIGOLLET.

Sur la demande de condamnation provisionnelle

Aux termes de l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile,

" Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. "

La SARL AMIBAT sollicite la condamnation de la SCCV LES BALCONS DU REMPART à lui payer la somme provisionnelle de 9136,74 euros au titre du solde du marché. Celle-ci ne conteste pas devoir la somme de 7798,36 euros et sera donc condamnée à payer cette somme provisionnellement avec intérêts au taux légal à compter du 11 février 2022, date certaine de la réception de la mise en demeure (en l'absence d'accusé de réception).

S'agissant de la somme de 1338 euros elle correspond à des travaux supplémentaires exécutés mais pour lesquels il n'est pas démontré l'accord de la SCCV LES BALCONS DU REMPART, maître de l'ouvrage, alors qu'il s'agit d'un marché à forfait, élément qui constitue une contestation sérieuse. Il n'y a pas lieu à référé pour ce montant.

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile,

« La partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. »

En application de l'article 491 alinéa 2 du code de procédure civile, le Juge des référés statue sur les dépens. Le Juge des référés est une juridiction autonome et sa décision vide sa saisine, dès lors il doit statuer sur les dépens même si sa décision est provisoire car il n'a pas le pouvoir ultérieur de les liquider.

Madame FRERET Claudette épouse RIGOLLET et Monsieur Jean-Michel RIGOLLET seront condamnés aux dépens de l'instance principale dès lors que l'expertise est ordonnée dans leur intérêt avant tout établissement de responsabilité. La SSCV LES BALCONS DU REMPART sera condamnée aux dépens des appels en garantie.

L'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 CPC à l'égard de la SAS BOUCHET FRERES.

Il est par contre équitable de ne pas laisser à la charge de la SARL AMIBAT les frais exposés et non compris dans les dépens. La SSCV LES BALCONS DU REMPART sera condamnée à lui payer la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 CPC.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge des référés, statuant par ordonnance de référé mise à la disposition des parties, contradictoire, après débats en audience publique, en premier ressort,

Vu l'article 145 du Code de procédure civile,

Ordonnons la jonction des procédures ;

Mettons hors de cause de l'expertise la SARL AMIBAT.

Ordonnons une mesure d'expertise.

Désignons pour y procéder, **Monsieur François-Xavier DESERT** et en cas de refus ou d'empêchement, Monsieur Olivier BODIN, avec mission de :

1. Convoquer les parties en cause ainsi que les avocats par lettre recommandée avec accusé de réception,
2. Se faire remettre tous les documents utiles à l'accomplissement de sa mission
3. Se rendre sur les lieux du litige
4. Décrire les désordres allégués dans l'assignation et les pièces jointes ;
5. Dire s'ils ont fait l'objet de réserves et dans quels délais et si ces réserves ont été levées ; dire s'ils étaient apparents à réception ;
6. Déterminer l'origine, la date d'apparition, l'étendue et les causes des désordres ;
7. Dire s'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou nuisent à sa solidité ;
8. Déterminer les travaux nécessaires pour remédier aux désordres sur la base des devis remis par les parties ;
9. Donner son avis sur les préjudices subis ;
10. Faire toute observation utile ;

Ordonnons aux parties et à tout tiers détenteur de remettre sans délai à l'expert tout document qu'il estimera utile à l'accomplissement de sa mission ;

Disons que :

- en cas d'empêchement ou de refus de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de l'expertise,
- l'expert devra accomplir sa mission conformément aux articles 232 et suivants du code de procédure civile, notamment en ce qui concerne le caractère contradictoire des opérations,
- l'expert devra tenir le juge chargé du contrôle de l'expertise, informé du déroulement de ses opérations et des difficultés rencontrées dans l'accomplissement de sa mission,
- l'expert est autorisé à s'adjoindre tout spécialiste hors de son domaine de compétence, de son choix, sous réserve d'en informer le juge chargé du contrôle de l'expertise et les parties étant précisé qu'il pourra dans ce cas solliciter une provision complémentaire destinée à couvrir les frais du recours au sapiteur,
- l'expert pourra, en cas de besoin, en considération de la complexité technique de la mission ou de la nécessité de travaux urgents, remettre une note ou un pré-rapport aux parties en leur communiquant au préalable les propositions chiffrées ou devis concernant les travaux envisagés,
- l'expert devra déposer son rapport définitif et sa demande de rémunération au greffe du tribunal et communiquer ces deux documents aux parties ;

Disons que l'expert accusera réception de sa mission, nous fera connaître son acceptation éventuelle sans délai et commencera ses opérations après avis de la consignation qui lui sera adressé par le greffe;

Disons que **Madame FRERET Claudette épouse RIGOLLET et Monsieur Jean-Michel RIGOLLET** devront consigner auprès du régisseur de ce Tribunal, **dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente ordonnance, à peine de caducité de la désignation de l'expert, la somme de deux mille euros (2000€) à titre provisionnel**, à valoir sur les frais et honoraires de l'expert, sauf dans l'hypothèse où une demande d'aide juridictionnelle antérieurement déposée serait accueillie, auquel cas les frais seront avancés directement par le Trésorier Payeur Général.

Disons que le greffe du service des expertises avisera l'expert commis de la dite consignation.

Disons que la partie demanderesse communiquera ses pièces numérotées sous bordereau daté ; ces conditions étant remplies, l'expert commis organisera la première réunion.

Disons que l'expert commis convoquera les parties par lettre recommandée avec accusé de réception à toutes les réunions d'expertise avec copie par lettre simple aux défenseurs, leurs convenances ayant été préalablement prises.

Disons que l'expert commis entendra les parties, s'expliquera sur leurs dires et observations et sur toutes difficultés auxquelles ses opérations et constatations pourraient donner lieu, s'entourera de tous renseignements utiles, et consultera tous documents produits pouvant l'éclairer s'il y a lieu.

Disons que lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, l'expert dressera un programme de ses investigations, et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours.

Disons qu'à l'issue de cette réunion l'expert fera connaître au Juge la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours, et sollicitera le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire.

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert commis devra adresser aux parties un pré-rapport de ses observations et constatations afin de leur permettre de lui adresser un dire récapitulant leurs arguments sous un délai d'un mois.

Disons que l'expert procédera à sa mission dès qu'il sera avisé de la consignation ci-dessus fixée, et qu'il déposera au Greffe du Tribunal un rapport définitif de ses opérations, répondant aux dires des parties, au plus tard **dans le délai de six mois** sauf prorogation dûment autorisée.

Précisons que le rapport définitif devra comprendre une conclusion synthétique des résultats des déductions expertales.

Disons qu'au cas où les parties viendraient à se concilier l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et faire rapport au Magistrat chargé du contrôle de l'expertise en lui adressant alors un procès-verbal de conciliation.

Disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé de la surveillance des expertises.

Disons que le juge chargé du contrôle des expertises, désigné par ordonnance du président du Tribunal Judiciaire de POITIERS en vertu de l'article 155-1 du Code de procédure civile, s'assurera de l'exécution de cette mesure d'instruction ;

Condamnons la SCCV LES BALCONS DU REMPART à payer à la SARL AMIBAT la somme provisionnelle de 7798,36 euros avec intérêts au taux légal à compter du 11 février 2022 ;

Condamnons la SCCV LES BALCONS DU REMPART à payer à la SARL AMIBAT la somme de 1200 euros au titre de l'article 700 CPC ;

Rejetons la demande de la SAS BOUCHET FRERES à ce titre ;

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

Rappelons qu'il sera procédé à la signification de la présente ordonnance par la partie la plus diligente;

Condamnons Madame FRERET Claudette épouse RIGOLLET et Monsieur Jean-Michel RIGOLLET aux dépens de l'instance principale et la SCCV LES BALCONS DU REMPART à ceux des appels en cause.

La présente ordonnance de référé a été mise à disposition des parties le 15 juin 2022 par Monsieur Cyril BOUSSERON, Président du Tribunal Judiciaire, assisté de Thibaut PAQUELIN, Greffier, et signé par eux.

Le Greffier

Le Président

37

EXTRAIT DES MINUTES

MINUTE N° : 23/189

ORDONNANCE DU : 21 Juin 2023

DOSSIER N° : N° RG 23/00155 - N° Portalis DB3J-W-B7H-F7XA

AFFAIRE : **Jean-Michel RIGOLLET, Claudette FRERET épouse RIGOLLET C/ Bernard BAUJET en qualité de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la SCCV LES BALCONS DU REMPART 54Z**

DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE POITIERS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS

REFERES- PRESIDENCE

ORDONNANCE DE REFERE



DEMANDEURS :

LE : 21/06/23

Copie simple à :
Me PASCOT
Me Y. MICHOT
Expertises x2

Copie exécutoire à :

Monsieur Jean-Michel RIGOLLET
demeurant 10 route des Belletières - 86190 CHALANDRAY
représenté par Me Frédérique PASCOT, avocat au barreau de POITIERS,

Madame Claudette FRERET épouse RIGOLLET
demeurant 10 route des Belletières - 86190 CHALANDRAY
représentée par Me Frédérique PASCOT, avocat au barreau de POITIERS,

DEFENDEUR :

Maître Bernard BAUJET en qualité de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la SCCV LES BALCONS DU REMPART
demeurant 23 rue du Chai des Farines - 33000 BORDEAUX
représenté par Me Yann MICHOT, avocat au barreau de POITIERS,

LE JUGE DES RÉFÉRÉS : Stéphane WINTER, Vice-président

GREFFIER : Thibaut PAQUELIN, Greffier

Débats tenus à l'audience du : 31 Mai 2023
Ordonnance rendue le 21 Juin 2023

10

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte authentique du 8 mars 2019, M. Jean-Michel RIGOLLET et Madame Claudette FRERET ont acquis la propriété en état de futur achèvement des lots n°22, 37 et 64 au sein de l'immeuble n°2 bis Rue du Tison construit par la SCCV LES BALCONS DU REMPART pour la somme de 252 000 euros.

La réception avec réserve a eu lieu le 11 mars 2021. Un rapport d'expertise amiable a été rendu le 7 février 2022.

Une ordonnance du 15 juin 2022 du juge des référés du tribunal judiciaire de Poitiers a ordonné l'organisation d'une mesure d'expertise.

Par jugement du 2 décembre 2022, le tribunal judiciaire de Bordeaux a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SCCV LES BALCONS DU REMPART et désigné Maître BAUJET en qualité de mandataire judiciaire.

Par acte du 2 mai 2023, M. Jean-Michel RIGOLLET et Madame Claudette FRERET ont fait citer à comparaître Me BAUJET, pris en sa qualité de mandataire judiciaire de la SCCV LES BALCONS DU REMPART afin de lui voir étendre les opérations d'expertise.

Ils soutiennent justifier d'un motif légitime au sens de l'article 145 du code de procédure civile, alors que les opérations d'expertises ont commencé et que Me BAUJET n'est pas intervenu volontairement.

Dans ses dernières conclusions, Me BAUJET pris en sa qualité de mandataire judiciaire de la SCCV LES BALCONS DU REMPART, oppose protestations et réserves.

MOTIFS DE LA DECISION :

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 demande d'extension des opérations d'expertise au mandataire judiciaire de la société défenderesse repose sur un motif légitime, la défenderesse initiale ayant été placée en redressement judiciaire.

Dès lors, il sera fait droit à la demande.

Sur les dépens :

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile,

« La partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. »

Les dépens seront provisoirement mis à la charge des époux RIGOLLET.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge des référés, statuant par ordonnance de référé mise à la disposition des parties, contradictoire, après débats en audience publique, en premier ressort,

Ordonnons l'extension des opérations d'expertise ordonnées par le juge des référés par ordonnance du 15 juin 2022 (RG n° 22/52) à l'encontre de Maître Bernard BAUJET en qualité de mandataire judiciaire au redressement judiciaire de la SCCV LES BALCONS DU REMPART ;

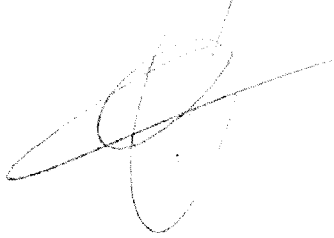
Rappelons que la présente ordonnance est exécutoire par provision de plein droit.

Rappelons qu'il sera procédé à la signification de la présente ordonnance par la partie la plus diligente.

Condamnons provisoirement M. Jean-Michel RIGOLLET et Madame Claudette FRERET épouse RIGOLLET aux dépens,

La présente ordonnance de référé a été mise à disposition des parties le 21 juin 2023, par Monsieur Stéphane WINTER, Président, assisté de Monsieur Thibaut PAQUELIN, Greffier et signée par eux.

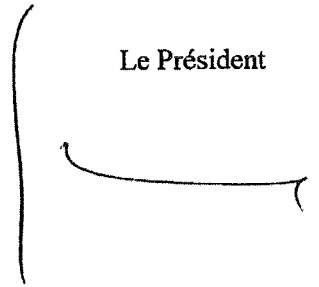
Le Greffier



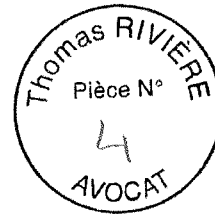
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Le Président



SCP d'AVOCATS
Ph. GAND – F. PASCOT
16, bis rue Boncenne – BP 8
86001 POITIERS CEDEX
Tel 05.49.88.79.00 Fax 05.49.88.25.58
scp.gand.pascot@wanadoo.fr



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES BALCONS DU REMPART
/ SCCV LES BALCONS DU REMPART
Audience du Mercredi 16 Mars 2022 à 9 H 30

ASSIGNATION EN REFERE-EXPERTISE
DEVANT MONSIEUR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
ET LE

A LA REQUETE DU :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES BALCONS DU REMPART, dont le siège social est situé 2 Bis rue de Tison, à POITIERS (86000) représenté par son syndic l'agence SQUARE HABITAT CREDIT AGRICOLE TOURAINE POITOU, SAS immatriculée au RCS de TOURS sous le numéro 714 800 729 et ayant son siège social 45 Boulevard Winston Churchill à TOURS (37000)

Ayant pour avocat la SCP GAND – **PASCOT**, inscrite au barreau de POITIERS, demeurant 16 Bis rue Boncenne – BP 50008 – 86001 POITIERS, laquelle se constitue sur la présente assignation et ses suites.

J'AI :

DONNE ASSIGNATION A :

La Société LES BALCONS DU REMPART, Société civile de construction vente immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 837 663 616 et dont le siège social se situe 1 rue d'Enghien, BP 90032, à BORDEAUX CEDEX (33025), représentée par son représentant légal, demeurant en cette qualité audit siège.

Où étant et parlant à :

D'AVOIR A COMPARAITRE par devant Monsieur le Président du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS, siégeant au Palais de Justice de ladite Ville, 4 boulevard Lattre de Tassigny – CS 50079 – 86002 POITIERS CEDEX, statuant en la forme du référé :

LE MERCREDI 16 MARS 2022 à 9 HEURES 30

IMPORTANT :

Dans les QUINZE JOURS de la date inscrite en tête du présent acte, sous réserve de l'allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de Procédure Civile, vous êtes tenu, en vertu de la loi, de charger :

- un avocat inscrit au Barreau de POITIERS de vous représenter devant le Tribunal,
- ou un avocat inscrit à un autre Barreau de la Cour d'Appel de POITIERS dont dépend le Tribunal saisi (mais seulement si l'avocat choisi est l'avocat plaidant et que vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle ou que la présente affaire ne porte ni sur une saisie immobilière, ni sur un partage, ni sur une licitation).

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'un jugement soit rendu à votre encontre sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Vous rappelant les dispositions législatives qui suivent, littéralement rapportées :

Article 5 de la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971 :

« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4. Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite cour d'appel.

Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie. »

Article 643 du Code de Procédure Civile :

« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :

1. Un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises ;
2. Deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger. »

Article 644 du Code de Procédure Civile :

« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger. »

Vous rappelant encore que les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions posées par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Pour ce faire, elles doivent s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal Judiciaire de leur domicile.

POUR

La SCCV LES BALCONS DU REMPART a mis en chantier la construction d'un immeuble de type R+4 à l'angle de la rue du Tison et du Boulevard François Albert.

Une réception-livraison avec réserve, en présence du Syndic SQUARE HABITAT représentant le Syndicat des copropriétaires de la résidence LES BALCONS DU REMPART a eu lieu le 11 Mars 2021.

Dès début Mai 2021, par le biais de son Syndic, le Syndicat des Copropriétaires a alerté la SCCV LES BALCONS DU REMPART du fait que les réserves qui figuraient sur le constat d'huissier n'avaient été que partiellement levées et que certains travaux réalisés, pour lever ces réserves, étaient mal exécutés.

Un rapport a été établi par la protection juridique du Syndicat des copropriétaires le 13 Octobre 2021.

Il ressort de ce constat que les désordres affectent :

- Sous sol niveau 1 : fourreau à reboucher
- Sous sol niveau 1 et 2 : nettoyage
- Local groupe VMC : présence de moisissures

- Problèmes sur clôture de la résidence
- Problèmes arrosages extérieurs
- Accroc sur les enduits / crépis
- Tranche des balcons peints – cloques
- Stationnement en sous-sol : Des modifications ont été faites sur plans sur l'emplacement des places de parking dans les sous-sol attribuées aux différents copropriétaires, suite à des contraintes techniques sur les fondations de l'immeuble. Ces modifications ont entraîné le positionnement d'un pilier BA entraînant la suppression d'une place de parking sur chacun des parking - emplacements 15 (R-1) et 33 (R-2), remplacés par des emplacements pour PMR. Il s'agit de parties privatives de l'immeuble.
- Place 16 PMR en sous-sol : Cette place est devenue une place "attribuée" du fait de la disparition des deux places de parking précitées dans le point précédent.
- Aires de stationnement Vélo non matérialisées : il n'existe aucun marquage au sol localisant l'emplacement de stationnement pour vélo dans les 2 niveaux de parking de la résidence.
- Problèmes sur le traitement anti-poussière des sous-sol
- Marquage des places de parking en sous-sol
- Problèmes d'isolation des plafonds des parking en sous-sol
- Stagnation d'eau sur terrasse non accessible niveau N+2
- Passage de réseaux privés dans logements : logements concernés n°405 et 305
- Cage escalier Niveau R+5 / problèmes sur Skydôme de désenfumage
- Traces TAGS dans hall d'entrée
- Finitions local poubelle

Vu l'ensemble de ces éléments, en application de l'article 145 du Code de Procédure Civile, il est sollicité par le Syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART donc qu'une expertise judiciaire soit ordonnée à ses frais avancés, au contradictoire de SCCV LES BALCONS DU REMPART , qu'elle soit confiée à tel homme de l'art qu'il plaira à Monsieur le Président de désigner, et qu'il lui soit fixé la mission définie au dispositif.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 145 du Code de Procédure Civile,

Désigner tel expert qu'il plaira à Monsieur le Président du Tribunal avec mission de :

- Se rendre sur place.
- Se faire communiquer par les parties tous les documents nécessaires à sa mission.
- Entendre les parties et tous sachants utiles à sa mission
- Décrire l'ensemble des désordres, malfaçons et non conformités affectant l'immeuble
- Déterminer l'origine de ces désordres, malfaçons et non conformités, ainsi que les travaux nécessaires pour y remédier, leur durée et leur coût,
- Fournir tous éléments de nature à permettre à la juridiction compétente de se prononcer sur les responsabilités encourues et d'évaluer, s'il y a lieu, tous les préjudices subis.
- D'une manière générale, Faire toutes observations utiles.
- Si nécessaire, se faire assister de tous spécialistes de son choix.

Dire que l'expert déposera son rapport final dans un bref délai qu'il plaira à Monsieur le Président du Tribunal de fixer.

Réserver les dépens.

**SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE**

SCP d'AVOCATS
Ph. GAND – F. PASCOT
16, bis rue Boncenne – BP 8
86001 POITIERS CEDEX
Tel 05.49.88.79.00 Fax 05.49.88.25.58
scp.gand.pascot@wanadoo.fr

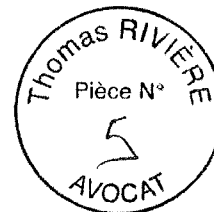
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES BALCONS DU REMPART / SCCV LES BALCONS DU REMPART
Audience du Mercredi 16 Mars 2022 à 9 H 30

LISTE DES PIECES FONDANT LA DEMANDE

1. Notice descriptive
2. Règlement de copropriété et état descriptif de division
3. Modificatif de l'état descriptif de division
4. Procès verbal AURIK de constat de réception-livraison
5. Courrier du Syndic en date du 4 Mai 2021
6. Rapport d'expertise de la protection juridique lisant les désordres, malfaçons et non conformités

Fait à POITIERS,
Le 11 Février 2022

F. PASCOT



MINUTE N° :
ORDONNANCE DU : 25 Mai 2022
DOSSIER N° : N° RG 22/00051 - N° Portalis DB3J-W-B7G-FTKZ
AFFAIRE : **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES BALCONS DU
REMPART C/S.A.R.L. AS CARRELAGES, SCCV LES BALCONS
DU REMPART, S.A.S.U. BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, S.A.S.
BOUCHET FRERES, S.A.R.L. BRIMAUD, S.A.R.L. MRENDUITS,**
Code N.A.C. : 54G

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS
REFERES-PRESIDENCE**

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
EXPERTISE**

DEMANDERESSE

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES LES BALCONS DU REMPART,
représenté par son syndic l'agence **SQUARE HABITAT CREDIT AGRICOLE
TOURAIN POUTOU**
dont le siège social est sis 2 Bis rue Tison - 86000 POITIERS

représenté par Maître Frédérique PASCOT, avocat au barreau de POITIERS

DEFENDERESSES

SCCV LES BALCONS DU REMPART
dont le siège social est sis rue d'Enghien - BP 90032 - - 33025 BORDEAUX CEDEX

représentée par Maître Yann MICHOT, avocat au barreau de POITIERS

S.A.R.L. AS CARRELAGES
dont le siège social est sis 6 Route Forestière Parc d'Activités Pasquinat - 33750
BEYCHAC ET CAILLAU

non constituée

S.A.S.U. BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES
dont le siège social est sis 139 Rue François BOULIERE - 33560 SAINTE EULALIE

non constituée

S.A.S. BOUCHET FRERES
dont le siège social est sis 67 Rue Nungesser - 86580 BIARD

représentée par Maître François MUSEREAU, avocat au barreau de POITIERS

Loi N 77-1468 du 30-12-1977

COPIE CERTIFIEE CONFORME :
Le
à Maître Frédérique PASCOT
à Maître Yann MICHOT
à Maître François MUSEREAU
à Maître Isabelle LOUBEYRE
à Expertises x3

S.A.R.L. BRIMAUD

dont le siège social est sis 239 Avenue du Haut de Chaume ZA du Haut de Chaume Lot 12
- 86280 SAINT BENOIT

non constituée

S.A.R.L. MR ENDUITS

dont le siège social est sis 173 Impasse de Grillet - 33710 PUGNAC

non constituée

PARTIE INTERVENANTE :

Monsieur Michel FAUGER

demeurant 85 rue de la Mérogotte - 86000 POITIERS

représenté par Maître Isabelle LOUBEYRE, avocat au barreau de POITIERS

LE JUGE DES RÉFÉRÉS : Cyril BOUSSERON, Président

GREFFIER LORS DES DEBATS : Juliette BOUTEAUX, Greffier

GREFFIER LORS DU DELIBERE : Thibaut PAQUELIN, Greffier

Débats tenus à l'audience du : 04 Mai 2022

Ordonnance rendue le 25 Mai 2022

EXPOSE DU LITIGE :

La SSCV LES BALCONS DU REMPART a fait réaliser la construction d'un immeuble situé à l'angle de la rue Tison et du boulevard François ALBERT à POITIERS (86). La réception a été réalisée le 11 mars 2021 avec réserves. Le même jour elle a fait dresser un constat d'huissier de réception des parties communes de l'immeuble.

Un rapport d'expertise protection juridique a été effectué à la demande du syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART le 13 octobre 2021.

Par acte d'huissier du 17 février 2022 le syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART a fait citer la SSCV LES BALCONS DU REMPART à comparaître devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de POITIERS sollicitant d'ordonner une expertise selon la mission fixée dans l'assignation sur le fondement de l'article 145 CPC à solliciter une expertise.

Monsieur Michel FAUGER est intervenu volontairement à la procédure par conclusions signifiées le 7 mars 2022.

Par actes d'huissier du 11 avril 2022 la SSCV LES BALCONS DU REMPART a fait citer à comparaître la SARL AS CARRELAGE, la SASU BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, la SAS BOUCHET FRERES, la SARL BRIMAUD et la SARL M.R ENDUITS devant le Juge des référés du Tribunal judiciaire de POITIERS aux fins de jonction et d'extension des opérations d'expertise.

La SARL AS CARRELAGE, la SASU BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, la SARL BRIMAUD et la SARL M.R ENDUITS n'ont pas constitué avocat.

Les parties constituées ont fait valoir leurs moyens et prétentions par assignation du 17 février 2022 pour le syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART, conclusions d'intervention volontaire du 7 mars 2022 pour M.FAUGER, assignation du 11 avril 2022 pour l'appel en cause et conclusions du 19 avril 2022 pour la SSCV LES BALCONS DU REMPART et conclusions du 29 avril 2022 pour la SAS BOUCHET FRERES, auxquelles il convient de se référer conformément à l'article 455 CPC.

Les affaires ont été jointes à l'audience du 4 mai 2022. L'affaire a été mise en délibéré au 25 mai 2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

La SARL AS CARRELAGE, la SASU BAT-ETANCH-RESINE-SERVICES, la SARL BRIMAUD et la SARL M.R ENDUITS n'ont pas constitué avocat bien que régulièrement assignées, l'acte leur ayant été signifié à chacune le 11 avril 2022 à personne se disant habilitée. La décision sera réputée contradictoire.

Sur la mesure 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. »

Le syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART et Monsieur FAUGER justifient de l'existence de désordres sur les parties communes de l'immeuble et sur la partie privative de M.FAUGER et un différend sur leur résolution. Les défendeurs sont le maître de l'ouvrage et les entreprises intervenantes. Si la SAS BOUCHET FRERES fait valoir l'absence d'action au fond au motif que les désordres apparents sont couverts, que les désordres réservés ont été levés et que le délai de garantie de parfait achèvement était expiré au 11 avril 2022, la nature des désordres n'est pas connue pas plus que leur caractère apparent ou non et aucune case n'est cochée quant à la levée ou non des réserves sur le procès verbal de levée des réserves du 3 novembre 2021. Elle ne démontre donc pas l'absence manifeste d'action au fond.

Dès lors, il existe un différend entre les parties ainsi qu'un motif légitime d'ordonner une expertise.

Une expertise sera ordonnée. Elle sera réalisée, selon la mission définie au dispositif, aux frais avancés par le syndicat des copropriétaires.

Sur les dépens et l'article 700 CPC.

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile,

« La partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. »

En application de l'article 491 alinéa 2 du code de procédure civile, le Juge des référés statue sur les dépens. Le Juge des référés est une juridiction autonome et sa décision vide sa saisine, dès lors il doit statuer sur les dépens même si sa décision est provisoire car il n'a pas le pouvoir ultérieur de les liquider.

Le syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART sera condamné aux dépens dès lors que l'expertise est ordonnée dans son intérêt avant tout établissement de responsabilité.

La demande au titre de l'article 700 CPC formée par la SAS BOUCHET FRERES à l'encontre de la SCCV LES BALCONS DU REMPART ne peut qu'être rejetée dès lors que celle-ci n'est pas condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge des référés, statuant par ordonnance de référé mise à la disposition des parties, réputée contradictoire, après débats en audience publique, en premier ressort,

Vu l'article 145 du Code de procédure civile,

Ordonnons une mesure d'expertise ;

Désignons pour y procéder, **Monsieur François-Xavier DESERT** et en cas de refus ou d'empêchement, Monsieur EDWIGES Omer, avec mission de :

1. Convoquer les parties en cause ainsi que les avocats par lettre recommandée avec accusé de réception,
2. Se faire remettre tous les documents utiles à l'accomplissement de sa mission
3. Se rendre sur les lieux du litige

4. Décrire les désordres allégués dans l'assignation du syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART et les conclusions d'intervention volontaire de Monsieur Michel FAUGER et les pièces jointes ; indiquer s'ils ont fait l'objet de réserves à réception ou dans l'année de parfait achèvement et d'une levée des réserves ;
5. Déterminer l'origine, la date d'apparition, l'étendue et les causes des désordres ;
6. Dire notamment s'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou nuisent à sa solidité ;
7. Déterminer les travaux nécessaires pour remédier aux désordres sur la base des devis remis par les parties ;
8. Donner son avis sur les préjudices subis ;
9. Faire toute observation utile ;

Ordonnons aux parties et à tout tiers détenteur de remettre sans délai à l'expert tout document qu'il estimera utile à l'accomplissement de sa mission ;

Disons que :

- en cas d'empêchement ou de refus de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de l'expertise,
- l'expert devra accomplir sa mission conformément aux articles 232 et suivants du code de procédure civile, notamment en ce qui concerne le caractère contradictoire des opérations,
- l'expert devra tenir le juge chargé du contrôle de l'expertise, informé du déroulement de ses opérations et des difficultés rencontrées dans l'accomplissement de sa mission,
- l'expert est autorisé à s'adjoindre tout spécialiste hors de son domaine de compétence, de son choix, sous réserve d'en informer le juge chargé du contrôle de l'expertise et les parties étant précisé qu'il pourra dans ce cas solliciter une provision complémentaire destinée à couvrir les frais du recours au spécialiste,
- l'expert pourra, en cas de besoin, en considération de la complexité technique de la mission ou de la nécessité de travaux urgents, remettre une note ou un pré-rapport aux parties en leur communiquant au préalable les propositions chiffrées ou devis concernant les travaux envisagés,
- l'expert devra déposer son rapport définitif et sa demande de rémunération au greffe du tribunal et communiquer ces deux documents aux parties ;

Disons que l'expert accusera réception de sa mission, nous fera connaître son acceptation éventuelle sans délai et commencera ses opérations après avis de la consignation qui lui sera adressé par le greffe ;

Disons que **le syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART** devra consigner auprès du Régisseur de ce Tribunal, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente ordonnance, à peine de caducité de la désignation de l'expert, la somme de mille cinq cent euros (1.500€) à titre provisionnel, à valoir sur les frais et honoraires de l'expert, sauf dans l'hypothèse où une demande d'aide juridictionnelle

antérieurement déposée serait accueillie, auquel cas les frais seront avancés directement par le Trésorier Payeur Général.

Disons que le greffe du service des expertises avisera l'expert commis de la dite consignation.

Disons que la partie demanderesse communiquera ses pièces numérotées sous bordereau daté ; ces conditions étant remplies, l'expert commis organisera la première réunion.

Disons que l'expert commis convoquera les parties par lettre recommandée avec accusé de réception à toutes les réunions d'expertise avec copie par lettre simple aux défenseurs, leurs convenances ayant été préalablement prises.

Disons que l'expert commis entendra les parties, s'expliquera sur leurs dires et observations et sur toutes difficultés auxquelles ses opérations et constatations pourraient donner lieu, s'entourera de tous renseignements utiles, et consultera tous documents produits pouvant l'éclairer s'il y a lieu.

Disons que lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, l'expert dressera un programme de ses investigations, et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours.

Disons qu'à l'issue de cette réunion l'expert fera connaître au Juge la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours, et sollicitera le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire.

Disons que, sauf accord contraire des parties, l'expert commis devra adresser aux parties un pré-rapport de ses observations et constatations afin de leur permettre de lui adresser un dire récapitulant leurs arguments sous un délai d'un mois.

Disons que l'expert procédera à sa mission dès qu'il sera avisé de la consignation ci-dessus fixée, et qu'il déposera au Greffe du Tribunal un rapport définitif de ses opérations, répondant aux dires des parties, au plus tard **dans le délai de six mois** sauf prorogation dûment autorisée.

Précisons que le rapport définitif devra comprendre une conclusion synthétique des résultats des déductions expertales.

Disons qu'au cas où les parties viendraient à se concilier l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et faire rapport au Magistrat chargé du contrôle de l'expertise en lui adressant alors un procès-verbal de conciliation.

Disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé de la surveillance des expertises.

Disons que le juge chargé du contrôle des expertises, désigné par ordonnance du président du Tribunal Judiciaire de POITIERS en vertu de l'article 155-1 du Code de procédure civile, s'assurera de l'exécution de cette mesure d'instruction ;

Rejetons la demande au titre de l'article 700 CPC ;

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

Rappelons qu'il sera procédé à la signification de la présente ordonnance par la partie la plus diligente;

Condamnons le syndicat des copropriétaires LES BALCONS DU REMPART aux dépens ;

La présente ordonnance de référé a été mise à disposition des parties le 25 mai 2022 par Monsieur Cyril BOUSSERON, Président du Tribunal Judiciaire, assisté de Thibaut PAQUELIN, Greffier, et signé par eux.

Le Greffier

Le Président