

REFERES

ORDONNANCE N°

DOSSIER N° :N° RG 18/00660 - N° Portalis DBYH-W-B7C-IVEL

**AFFAIRE : COMET, DE LOS ANGELES MARIN BARREDO, NERVO, MOLLINARD
BOKOBZA, BEAUCHAMP, SCHREIBER C/SCCV MONTBONNOT MESANGES,
Synd. de copropriétaires LA RESIDENCE LA MESANGERAIE**

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

ORDONNANCE DE REFERE RENDUE LE 03 Octobre 2018

Par Jean-Yves DURAND, 1er Vice-Président du Tribunal de Grande Instance de
GRENOBLE, assisté de Pascale MAZOYER, Greffier ;

ENTRE :

DEMANDEURS

Madame Isabelle COMET

née le 17 Février 1953 à LUCHON, demeurant 90 rue Stendhal - Appartement 13 bâtiment
2 - 38330 MONTBONNOT ST MARTIN

Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BARREDO

née le 12 Septembre 1981 à GREVENBROICH, demeurant 90 rue Stendhal - App 10
bâtiment 2 - 38330 MONTBONNOT ST MARTIN

Monsieur Roberto NERVO

né le 17 Avril 1980 à TURIN, demeurant 90 rue Stendhal - 38330 MONTBONNOT SAINT
MARTIN

Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA

née le 22 Octobre 1983 à HOMEWOOD, demeurant 90 rue Stendhal - Bâtiment 2
appartement 16 - 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

Monsieur Pascal BEAUCHAMP

né le 07 Avril 1966 à OULLINS (RHONE), demeurant 90 rue Stendhal - Bâtiment 2 -
38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

Madame Frederique SCHREIBER

née le 28 Avril 1970 à TOUL (MEURTHE-ET-MOSELLE), demeurant 90 rue Stendhal -
Bâtiment 2 - 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN

Tous représentés par Maître MARIE-LUCE BALME de la SELARL CABINET MLB
AVOCAT, avocats au barreau de CHAMBERY

D'UNE PART

ET :

DEFENDERESSES

LA SCCV MONTBONNOT MESANGES, inscrite au RCS de Grenoble sous le n° 798 813 127 00015, dont le siège social est sis 29 avenue de l'Obiou - 38700 LA TRONCHE

représentée par la SELARL ROBICHON & ASSOCIES, avocats au barreau de GRENOBLE

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LA RESIDENCE LA MESANGERAIE, sis à MONTBONNOT SAINT MARTIN représenté par son syndic en exercice la SAS ANNICK FRANCK IMMOBILIER, dont le siège social est 6 C avenue du Granier 38240 MEYLAN

non comparante

D'AUTRE PART

Vu l'assignation en date du 26 Juin 2018 pour l'audience des référés du 04 Juillet 2018 ;

Vu le renvoi au 5 septembre 2018;

A l'audience publique du 05 Septembre 2018 tenue par Jean-Yves DURAND, 1er Vice-Président assisté de Pascale MAZOYER, Greffier après avoir entendu les avocats en leurs plaidoiries, l'affaire a été mise en délibéré et le prononcé de la décision renvoyé au 03 Octobre 2018, date à laquelle Nous, Jean-Yves DURAND, 1er Vice-Président, avons rendu par mise à disposition au Greffe l'ordonnance dont la teneur suit :

FAITS - PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Entre 2014 et 2017, dans le cadre d'une opération "en l'état de futur achèvement", la SCCV MONTBONNOT MESANGES a promu un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage d'habitation, sis 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN.

Les travaux, débutés selon la DROC le 16 novembre 2015, se sont achevés le 26 juin 2017.

Cet ensemble immobilier s'est organisé en syndicat de Copropriétaires dénommé LA MESANGERAIE.

Monsieur Roberto NERVO, Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Madame Isabelle COMET et Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA se sont portés acquéreurs des appartements n° 10, 13 et 16 du bâtiment n°2. Madame Frédérique SCHREIBER et Monsieur Pascal BEAUCHAMPS sont propriétaires de l'appartement n°20 du bâtiment n°2.

Les parties communes intérieures ont fait l'objet d'un procès-verbal de livraison en date du 27 juin 2017.

Monsieur NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO ont pris livraison de leur appartement avec réserves suivant le procès-verbal du 29 juin 2017. L'appartement de Madame MOLLINARD BOKOBZA a été livré, également avec réserves, suivant le procès-verbal en date du 28 juin 2017, tout comme l'appartement de Madame COMET suivant procès-verbal du 29 juin 2017.

Depuis lors, le syndic et les copropriétaires se plaignent de non-finitions, de malfaçons et de désordres affectant tant les parties communes que privatives qui :

- soit on fait l'objet de réserves à la livraison, lesquelles n'ont pas été levées ou, lorsqu'elles ont fait l'objet de reprises, celles-ci n'ont pas donné satisfaction aux acquéreurs.
- soit sont apparus postérieurement à la livraison.

La SCCV MONTBONNOT MESANGES, par courrier du 14 mai 2018, a apporté des réponse au syndic en listant des interventions ayant eu lieu qui se sont avérées n'avoir aucunement satisfait les copropriétaires. Elle a également contesté certaines des réclamations contenues dans le courrier envoyé par le syndic.

Monsieur NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Madame MOLLINARD BOKOBZA et le syndic de copropriété ont adressé des courriers recommandés à la SCCV MONTBONNOT MESANGES les 12, 13, 26 juillet 2017 et 20 février 2018, 5 avril et 12 juin 2018, faisant état des désordres dans les appartements et dans les parties communes sans qu'il n'y soit apporté de solution. Madame Isabelle COMET, Monsieur NERVO et Madame DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, et Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA ont pris l'initiative, de faire établir un procès-verbal de constat par Maître HYVERT, Huissier de Justice, le 9 mai 2018.

C'est dans ces conditions que par exploit d'huissier du 26 juin 2018, Madame Isabelle COMET, Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Monsieur Robert NERVO, Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA, Monsieur Pascal BEAUCHAMPS et Madame Frédérique SCHREIBER, ont fait assigner la SCCV MONTBONNOT MESANGES ainsi que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence la MESANGERAIE devant le Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE afin que soit :

- désigné au contradictoire un expert judiciaire
- condamnée la SCCV MONTBONNOT MESANGES à la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

La SCCV MONTBONNOT MESANGES et le syndicat des copropriétaires de la résidence LA MESANGERAIE, représentés, ne se sont pas opposés à la demande d'expertise sous protestations et réserves.

SUR QUOI

L'article 145 du Code de procédure civile dispose que s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé.

Justifie d'un motif légitime au sens de ce texte la partie qui démontre la probabilité de faits susceptibles d'être invoqués dans un litige éventuel.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de constat d'huissier du 9 mai 2018 qu'il existe des malfaçons et désordres dans les parties communes du bâtiment n°2, édifié par la SCCV MONTBONNOT MESANGES, ainsi que dans les appartements respectifs de Madame Isabelle COMET, de Monsieur NERVO et Madame DE LOS ANGELES MARIN BERREDO et de Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA.

Par ailleurs, il n'est pas sérieusement contesté que les appartements de Monsieur BEAUCHAMP, et Madame SCHREIBER sont susceptibles également d'être affectés de désordres et/ou malfaçons.

Dès lors, Madame Isabelle COMET, Monsieur NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA, Monsieur Pascal BEAUCHAMPS et Madame Frédérique SCHREIBER, justifient d'un motif légitime de voir ordonner une expertise judiciaire afin que soient décrits et constatés l'ensemble des désordres existants dans les parties communes et privatives du bâtiment n°2 de la copropriété LA MESANGERAIE.

Il y a donc lieu d'ordonner la mesure sollicitée au contradictoire de Madame COMET, de Madame DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, de Monsieur NERVO, de Madame MOLLINARD BOKOBZA, de Monsieur BEAUCHAMPS, de Madame Frédérique SCHREIBER, de la SCCV MONTBONNOT MESANGES et du Syndicat des copropriétaires de la Résidence la MESANGERAIE.

Celle-ci se fera aux frais avancés des demandeurs, selon les dispositions et la mission ci-dessous précisées.

A ce stade de la procédure, dès lors que les manquements de la SCCV MONTBONNOT MESANGES ne sont pas caractérisés, il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des demandeurs les frais irrépétibles exposés par eux. Il convient en conséquence de rejeter leur demande formée contre la SCCV MONTBONNOT MESANGES en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

PAR CES MOTIFS

Nous Juge des Référés,

Statuant publiquement par mise à disposition au greffe en application des articles 450 à 453 du Code de Procédure Civile, les parties préalablement avisées, par ordonnance réputée contradictoire, et en premier ressort ;

Ordonnons une mesure d'expertise judiciaire au contradictoire de Madame COMET, de Madame DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, de Monsieur NERVO, de Madame MOLLINARD BOKOBZA, de Monsieur BEAUCHAMPS, de Madame Frédérique SCHREIBER, de la SCCV MONTBONNOT MESANGES et du Syndicat des copropriétaires de la Résidence la MESANGERAIE ;

Désignons en qualité d'expert :

Monsieur BENOIT Jean-François

Atelier d'architecture 22, rue Paul Helbronner

38100 GRENOBLE

Tél : 04.76.09.43.43 Fax : 06.76.23.13.33

Mèl : contact@benoit-architecte.fr

- Lequel aura pour mission tous droits et moyens des parties étant réservés, de :
- convoquer les parties et se rendre sur les lieux - 90, rue Stendhal 38330 MONTBONNOT SAINT MARTIN ;
 - se faire remettre tous documents et pièces qu'il estimera utile ;
 - entendre tout sachant ;
 - relever et décrire les désordres allégués dans les courriers recommandés adressés à la SCCV MONTBONNOT MESANGES par les époux NERVO le 13 juillet 2017, par Madame MOLLINARD BOKOBZA les 12 et 26 juillet 2017 et 20 février 2018, le syndic de copropriété les 5 avril et 12 juin 2018 ainsi que dans le procès-verbal de constat d'huissier du 9 mai 2018, en décrire et rechercher les causes et origines
 - donner son avis technique, dans la mesure du possible, sur la ou les causes des dommages, anomalies et non conformités relevés ;
 - dire s'ils proviennent notamment d'une erreur de conception, d'une faute dans l'exécution, d'un vice du matériau, d'une cause étrangère ou de toute autre cause ;
 - fournir tous éléments techniques ou de faits de nature à permettre à la juridiction éventuellement saisie de déterminer les responsabilités encourues ;
 - dire si ces désordres constituent des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou s'ils l'affectent dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendant impropre à sa destination ;
 - déterminer les travaux propres à remédier aux désordres et malfaçons et en chiffrer le coût ;
 - donner son avis sur le préjudice subi par les différents propriétaires de l'ensemble immobilier LA MESANGERAIE ;

Fixons à **TROIS MILLE EUROS (3 000 €)**, le montant de la somme totale à consigner par Madame Isabelle COMET, Monsieur Roberto NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO, Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA, Monsieur Pascal BEAUCHAMPS et Madame Frédérique SCHREIBER à hauteur de 500 euros chacun avant le **15 novembre 2018** à la régie d'avances et de recettes du Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE (38) et dit qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités ci-dessus mentionnées, et sauf prorogation de délai sollicitée en temps utile, la désignation de l'expert sera caduque.

Disons que dès l'acceptation de sa mission et en tous les cas lors de la première réunion des parties, l'expert dressera un programme précis de ses investigations et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours, qu'il en informera les parties et le Magistrat chargé de la surveillance des expertises et sollicitera le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire conformément aux dispositions de l'article 280 du Code de Procédure Civile ;

Disons que l'expert accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 273 à 283 du Code de Procédure Civile, qu'en particulier il pourra recueillir de toutes personnes informées des déclarations, qu'il aura la faculté de s'adjoindre tous spécialistes de son choix, dans une spécialité distincte de la sienne, à charge pour lui de joindre leur avis à son rapport;

Disons que les opérations d'expertises se poursuivront sous le contrôle du magistrat chargé de cette fonction au Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE (38) ;

Disons que l'expert déposera au Greffe un pré-rapport écrit de ses opérations et impartira aux parties un délai pour présenter leurs observations ;

Disons que l'expert devra déposer son rapport au plus tard le **31 juillet 2019**.

Disons que l'expert devra joindre à chaque exemplaire de son rapport, y compris ceux adressés aux parties, sa note définitive d'honoraires et que les parties disposeront d'un délai d'un mois pour adresser leurs observations éventuelles au Magistrat taxateur ;

Déboutons Madame Isabelle COMET, Monsieur Roberto NERVO et Madame Maria DE LOS ANGELES MARIN BERREDO , Madame Aurore MOLLINARD BOKOBZA, Monsieur Pascal BEAUCHAMPS et Madame Frédérique SCHREIBER de leur demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

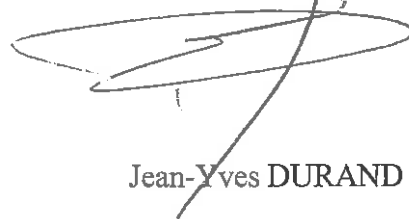
Laissons les dépens à la charge des demandeurs.

LE GREFFIER,



Pascale MAZOYER

LE PRESIDENT,



Jean-Yves DURAND