

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU

N° DU RG : N° RG 21/00355 - N° Portalis DB2A-W-B7F-FFPC
Code nature d'affaire : 82C- 0A

DL/DS

RÉFÉRÉS

N° DE L'ORDONNANCE : 2271

EXTRAIT DES MINUTES
du greffe du
Tribunal Judiciaire de PAU
(Pyrénées Atlantiques)

ORDONNANCE DU 02 MARS 2022

A L'AUDIENCE DES RÉFÉRÉS tenue par Nous, Denis SCOTET, Vice-président du Tribunal judiciaire de PAU, magistrat des référés, le neuf Février deux mil vingt deux, assisté de Delphine LIZERE, Greffière, les parties comparantes ou leurs avocats ont été entendus en leurs explications orales

DANS L'INSTANCE OPPOSANT :

M. François DARRIGRAND

né le 07 Avril 1951 à Mont, demeurant 378 Avenue Eloi Ducom - 40000 MONT-DE-MARSAN

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

Syndicat de copropriétaires Parking privé B9 dépendant des résidences du Valentin représenté par Syndic en exercice, la SAS ALTER IMMO, Société par actions simplifiée au capital de 6 000,00 € immatriculée au RCS de Pau sous le n° 810 272 294 dont le siège social est 25 rue Montpensier 64000 PAU (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis Gourette - 64440 Eau Bonne

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

M. Philippe VIGIÉ

né le 01 Mai 1956 à Barbezieux, demeurant 4 Chemin du Bois des Rogers - 17810 NIEUL-LES-SAINTES

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

Mme Sabine ARNAULD épouse VIGIÉ

née le 27 Novembre 1956 à SAINTES, demeurant 4 Chemin du Bois des Rogers - 17810 NIEUL-LES-SAINTES

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

M. Benoît PELLIZZARI

né le 20 Avril 1967 à Bordeaux, demeurant 3 Rue Descartes - 33140 VILLENAVE-D'ORNON

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

GROSSE
SCPA Me
EXPEDITION
SCPA Me

M. Daniel LETOILE

né le 02 Septembre 1958 à Moumour, demeurant Chalet Létoile Quartier Chapelle - 64440 EAUX-BONNES

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

Mme Anne MAYADOUX épouse LETOILE

née le 04 Octobre 1960 à Nantes, demeurant Chalet Létoile Quartier Chapelle - 64440 EAUX-BONNES

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

Mme Marie-Christine GAULIN épouse DARRIGRAND

née le 11 Mai 1953 à Mont de Marsan, demeurant 378 Avenue Eloi Ducom - 40000 MONT-DE-MARSAN

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

S.C.I. TRISTANGS immatriculée au RCS La Roche Sur Yon sous le n°411 513 351, dont le siège social est sis Les Etangs 143 Route de Nantes - 85190 AIZENAY

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

M. Denis LESUEUR

né le 27 Décembre 1955 à Noyon, demeurant 25 Avenue d'Anjou - 85100 LES SABLES-D'OLONNE

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

Mme Michèle ANGIBAUD épouse PELTAN

née le 18 Décembre 1948 à MANSLE, demeurant 14 Les Moulinets - 85190 VENANSAULT

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

M. Eric MOISAN

né le 06 Mai 1959 à Paris, demeurant 120 C Rue Jules Verne - 35340 LIFFRE

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

Mme Joëlle OBJUBIN épouse MOISAN

née le 05 Août 1963 à , demeurant 120 C Rue Jules Verne - 35340 LIFFRE

représentée par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

M. Eric ESTECORENA

né le 16 Mai 1973 à Saint Jean de Luz, demeurant 148 Chemin d'Izaia Maison Izarra - 64310 ASCAIN

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

M. Christian TISNÉ

né le 25 Mai 1947 à Paris, demeurant Villa Urtxintxa 19 Chemin de Capera - 64210 BIDART

représenté par Me Stéphane LOPEZ, avocat au barreau de PAU

ET :

DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES représenté par son Président en exercice y domicilié en cette qualité, dont le siège social est sis HOTEL DU DEPARTEMENT, 64 AVENUE JEAN BIRAY - 64050 PAU CEDEX 9

représentée par Me Jean Michel GALLARDO, avocat au barreau de PAU

Société MMA IARD immatriculée au RCS du MANS sous le n° 440 048 882, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis 14 boulevard marie et alexandre oyon - 72030 LE MANS CEDEX

représentée par Maître Marina CORBINEAU de la SELARL JEROME GARDACH ET ASSOCIES, avocats au barreau de BAYONNE

Société MMA IARD ASSURANCE MUTUELLE immatriculée au RCS de LE MANS sous le n° 775 652 126, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, dont le siège social est sis 14 boulevard marie et alexandre oyon - 72030 LE MANS CEDEX

représentée par Maître Marina CORBINEAU de la SELARL JEROME GARDACH ET ASSOCIES, avocats au barreau de BAYONNE

Syndicat de copropriétaires LES RESIDENCES DU VALENTIN représenté par me Hustaix de la selarl fhb administrateur provisoire représenté par, dont le siège social est situé 176 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200), prise en la personne de Maître Sylvain Hustaix, agissant en qualité d'administrateur provisoire désigné à cette fonction par ordonnance du 30 janvier 2020, dont le siège social est sis 176 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE / FRANCE

représentée par Maître Jean philippe LABES de la SELARL ABL ASSOCIES, avocats au barreau de PAU

A l'issue des débats, le Juge des référés, conformément à l'article 450 du code de procédure civile, a avisé les parties présentes ou représentées que l'affaire était mise en délibéré au 02 Mars 2022, au jour susdit, la présente décision a été rendue.

SUR QUOI : Nous, M. Denis SCOTET, Vice-président,, Magistrat des référés, avons statué comme suit ce jour, deux Mars deux mil vingt deux, assisté de Madame Delphine LIZERE, Greffière :

EXPOSÉ DU LITIGE

Par actes d'huissiers des 29 octobre 2021, le syndicat des copropriétaires du Parking privé B9 dépendant des Résidences du Valentin, représentée par son syndic, la SAS ALTER IMMO a fait assigner en référé, le département des Pyrénées-Atlantiques, le syndicat des copropriétaires ensemble immobilier Les "résidences du Valentin", la SA MMA IARD et la société MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, pour obtenir la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

Par actes d'huissier des 10 décembre et 14 décembre 2021, M. Francis DARRIGRAND, Mme GAULIN épouse DARRIGRAND, Mme ANGIBAUD épouse PELTAN, M. Eric ESTECORENA, M. Denis LESUEUR, M. Daniel LETOILE, Mme LETOILE née Anne MAYADOUX, M. Eric MOISAN, Mme MOISAN née Joëlle OBJUBIN, M. Benoit, PELLIZZARI, M. Christian TISNE, la SCI TRISTANGS, M. Philippe VIGIE, et Mme VIGIE née Sabine ARNAULD, ont fait assigner le département des Pyrénées-Atlantiques, le syndicat des copropriétaires ensemble immobilier "Les résidences du Valentin", la SA MMA IARD et la société MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, aux mêmes fins.

Les requérants concluent à la recevabilité de leur demande sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile, étant légitime à faire constater les désordres affectant l'ensemble Parking privé B9 + Parking public B10 + plate-forme et en rechercher la part d'imputabilité à un défaut d'entretien du département des Pyrénées-Atlantiques de ses parties privatives et de l'esplanade par l'utilisation de ses daines.

Le département des Pyrénées-Atlantiques conclut à l'irrecevabilité des demandes et en tout cas au débouté et sollicite l'allocation de la somme de 5000 €, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires "Les "résidences du Valentin" conclut à l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires du Parking privé B9 et sollicite le versement de la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. Il émet toutes protestations et réserves concernant la demande des conjoints DARRIGAND et autres.

La SA MMA IARD et la société MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES font toutes protestations et réserves sur la demande d'expertise.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Préalablement et pour une meilleure administration de la justice, la jonction des procédures sera ordonnée.

Selon l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires du Parking privé B9 dépendant des Résidences du Valentin ne produit aucune décision d'assemblée générale le constituant.

Faute de justifier de sa capacité à agir sa demande est irrecevable.

Les désordres qui affectent les parties communes ont conduit à la fermeture des parkings, privant ainsi les copropriétaires demandeurs de la jouissance de leurs lots.

Ils sont donc recevables à agir individuellement en raison de leur préjudice indépendant de celui subi par la collectivité des copropriétaires.

Vu l'article 145 du Code de procédure civile, considérant qu'ils ont un intérêt légitime à solliciter une mesure d'expertise afin notamment d'investiguer sur la part d'imputabilité des désordres à un défaut d'entretien du rez de chaussé et de l'esplanade, et chiffrer le coût des travaux de reprise et leur préjudice de jouissance il sera fait droit à leur demande, selon les modalités prévues dans le dispositif de la présente décision.

Demandeurs à la procédure, ils feront l'avance des frais d'expertise.

L'équité ou la situation économique des parties ne permet pas de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous Denis SCOTET faisant fonction de président, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par ordonnance de référé contradictoire et en premier ressort,

Ordonnons la jonction des procédures,

Déclarons irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires du Parking privé B9 dépendant des Résidences du Valentin,

Déclarons recevable l'action individuelle des consorts DARRIGRAND et autres,

Tous droits et moyens des parties demeurant réservés quant au principal,

Ordonnons une mesure d'expertise et commettons pour y procéder M. Fabrice COHÉRE expert inscrit sur la liste de la cour d'appel de Pau, demeurant 1200 route de Briscous 64240 URT, avec pour mission de :

*Se rendre sur les lieux,

*Recueillir et consigner les explications des parties, prendre connaissance de tous documents de la cause, se faire remettre par les parties ou par des tiers tous documents utiles, notamment contractuels, entendre tous sachants à charge de reproduire leurs dires et leur identité, s'entourer de tous renseignements à charge d'en indiquer la source, faire appel, si nécessaire, à un technicien d'une spécialité différente de la sienne,

*Vu le rapport de M. LAFFERRAIRE du 13 novembre 2020, décrire précisément les désordres imputables au défaut d'entretien courant du Parking public B10 et de l'esplanade, ainsi qu'à aux dameuses du département,

*Déterminer la part de gravité de ces désordres par rapport aux autres dommages affectant bâtiment au regard de l'état structurel dans lequel il se présente,

*Dire si le programme de travaux et le chantier réalisés en 2009 ont permis de répondre aux problématiques du bâtiment relevées dans le rapport VERITAS de 2006 ,

* Donner son avis sur les solutions techniques à mettre en oeuvre afin de remédier aux désordres constatés,

*Donner son avis sur le chiffrage des coûts de reprise et solutions réparatoires envisagées afin de mettre l'ouvrage en conformité avec les règles de l'art,

*Dire s'il existe une aggravation des dommages globaux à la structure des parcs de stationnement et de la plateforme depuis le 7 juin 2019; en ce cas les décrire, en rechercher l'origine et chiffrer le coût de reprise,

*Déterminer en cas de défaut de traitement adéquat en 2009 des dommages identifiées par le bureau VERITAS en 2006, la différence entre en qui aurait été son coût à cette époque et son coût actuel,

*Dire s'il convient ou non de mettre en oeuvre en cas d'urgence constatée et de réel danger, des prescriptions techniques particulières ou des mesures de sauvegarde ou de sécurité pour éviter l'apparition ou l'aggravation des désordres ou la survenance d'accidents,

* Fournir tous éléments utiles quant aux préjudices subis par les demandeurs,

Fixons le montant de la provision sur la rémunération de l'expert à la somme de 7.500 € que les demandeurs devront consigner auprès du tribunal judiciaire de Pau dans le délai de un mois à compter de l'ordonnance, à peine de caducité de la désignation,

Rappelons à l'expert qu'il doit, dès qu'il est avisé de sa désignation, adresser au greffe de la juridiction l'acceptation de sa mission, que tout refus ou tout motif d'empêchement devra faire l'objet d'un courrier circonstancié, adressé dans les 8 jours de sa saisine, que si le magistrat chargé des expertises accepte sa position, l'expert sera remplacé par simple ordonnance,

Disons que si la consignation apparaît insuffisante, il appartiendra à l'expert de solliciter un complément de consignation et de suspendre ses travaux tant que le complément n'a pas été versé,

Disons que lors de la première réunion et en tout cas dès que possible, l'expert exposera sa méthodologie, fixera le calendrier de ses opérations, avec la date de diffusion du projet de

rapport, le délai imparti aux parties pour faire parvenir leurs dires et la date du dépôt du rapport définitif et donnera un avis sur le coût prévisionnel de l'expertise,

Disons que le juge chargé du contrôle des expertises sera notamment informé de toutes les difficultés affectant le bon déroulement de la mesure,

Disons que l'expert déposera au service des expertises du tribunal son rapport dans un délai maximum de **8 mois** à compter de sa saisine, sauf prorogation accordée préalablement à l'expiration de ce délai,

Disons que l'expert joindra à cet envoi la copie de sa demande de rémunération et que les parties disposeront d'un délai de quinze jours pour formuler des observations sur cette demande,

Disons que passé le délai de quinzaine accordé aux parties pour faire valoir leurs observations, le magistrat en charge du suivi des expertises fixera, s'il y a lieu, toute provision complémentaire et taxera le mémoire présenté par l'expert,

Autorisons l'expert, en vertu de l'article 278 du Code de procédure civile, à s'adjoindre tout technicien ou homme de l'art, distinct de sa spécialité.

Laissons les dépens à la charge des demandeurs.

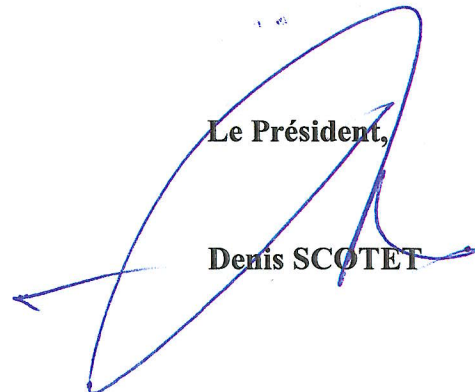
Ainsi jugé et prononcé les jour mois et an que dessus. Et ont signé à la minute le président et le greffier présent lors du prononcé.

Le Greffier,



Delphine LIZERE

Le Président,



Denis SCOTET

CompaMINUTE N° 2022/71

EN CONSÉQUENCE,

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE :

A tous les Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la main,

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

En foi de quoi, la présente expédition comportant la formule exécutoire certifiée conforme à la minute de la décision a été signée, scellée et délivrée par le Greffier soussigné le 2.3.22

Le Greffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop that crosses itself, with a horizontal line through the middle.

