

Mission construction décennale + vente immobilière (vices cachés, défauts de conformité, dols)

MISSION MIXTE

PAR CES MOTIFS

Au principal, renvoyer les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront.

Mais dès à présent,

Ordonner une expertise, désigner tel expert qu'il plaira pour y procéder avec pour mission de :

- se rendre sur place (*adresse*) après y avoir convoqué les parties ; y faire toutes constatations utiles sur l'existence, d'une part des **désordres**, de seconde part, des **vices** ou **non-conformités allégués** par la partie demanderesse dans l'assignation et éventuellement dans ses conclusions ;
- distinguer d'une part, les désordres, de seconde part, les vices, de troisième part, les non-conformités ;
- établir la chronologie des opérations de construction et notamment les dates de déclaration d'ouverture de chantier, d'achèvement de travaux, de prise de possession de l'ouvrage, de réception,
 - ↳ à défaut de réception expresse, fournir tous éléments de nature à caractériser une réception tacite (date de prise de possession de l'ouvrage, de paiement du prix...) ; à défaut de réception expresse et tacite, dire si l'ouvrage était techniquement réceptionnable et, dans l'affirmative, fournir au Tribunal tous éléments techniques et de fait permettant de dire à quelle date la réception judiciaire pourrait être prononcée ;
- indiquer la (ou les) date(s) de vente du bien immobilier (en précisant les dates de visite préalables, les intermédiaires éventuels intervenus, etc.) ;
- dresser la liste des intervenants à l'opération de construction concernés par les désordres ainsi que l'inventaire des pièces utiles à l'instruction du litige ;
- énumérer les polices d'assurance souscrites par chacun des intervenants ;
- prendre connaissance de tous documents (contractuels et/ou techniques : contrat de vente, plans, devis, marchés et autres concernant les travaux réalisés dans l'immeuble en relation avec ces désordres, vices ou défauts de conformité) ;
- entendre tous sachants ;
- examiner l'immeuble, rechercher d'une part, la réalité des désordres, malfaçons ou non-façons, de seconde part, la réalité des vices et/ou non conformités allégués par la partie demanderesse dans l'assignation ou ses conclusions ultérieures en produisant des photographies ;
- en indiquer la nature, l'origine et l'importance ;

MISSION MIXTE

S'agissant des vices :

- préciser pour chacun s'il provient notamment :
 - o d'une usure normale de la chose,
 - o d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation du bien immobilier et en préciser, si possible, l'auteur,
 - o de travaux qui ont été effectués (non-conformités aux règles de l'art, aux normes ou autres),
 - o d'une autre cause ;
- rechercher la date d'apparition objective du ou des vices, c'est-à-dire leur origine réelle (et non leur découverte), notamment par rapport à la date de conclusion du contrat de vente ;
- préciser la date à laquelle l'acquéreur a eu connaissance de ces vices ;
- indiquer si l'acquéreur pouvait déceler ces vices lors de la vente, en tenant compte des connaissances de ce dernier, et s'il pouvait en apprécier la portée ;
- fournir tous éléments concernant l'éventuelle connaissance du ou des vices lors de la vente par le vendeur (ou les vendeurs successifs) ;
- indiquer si ces vices rendent l'immeuble impropre à son usage ou s'ils « *diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus* » (selon les termes de l'article 1641 du code civil) ;
- dans l'hypothèse où l'acquéreur entendrait demander une restitution d'une partie du prix de vente (et non la résolution totale de la vente ou encore l'allocation de dommages et intérêts), fournir au Tribunal tous éléments d'appréciation de la diminution de la valeur de l'immeuble, vice par vice ;
- dans l'optique d'une éventuelle demande de dommages et intérêts, préciser -dans une « note aux parties » intermédiaire- les remèdes et les travaux nécessaires pour supprimer le ou les vices ;
- s'agissant des non-conformités, fournir au Tribunal tous éléments permettant d'en apprécier l'importance au regard de l'usage attendu de l'immeuble et préciser, dans une « note aux parties » intermédiaire, les solutions et travaux nécessaires pour y remédier en faisant référence à des éléments concrets ;

S'agissant des désordres :

- indiquer pour chacun s'il affecte des éléments d'équipement dissociables, indissociables ou constitutifs de l'ouvrage ;
- préciser pour chaque désordre s'il provient notamment :

Mission construction décennale + vente immobilière (vices cachés, défauts de conformité, dol)

MISSION MIXTE

- d'une non-conformité aux documents contractuels, qu'il précisera
- d'un manquement aux règles de l'art ou aux prescriptions d'utilisation des matériaux ou éléments d'ouvrage mis en œuvre, en spécifiant les normes qui n'auraient pas été respectées
- d'une exécution défectueuse
- d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages
- d'une autre cause ;
- rechercher la date d'apparition des désordres ;
- préciser s'ils étaient apparents lors de la réception ou de la prise de possession de l'ouvrage, ou s'ils sont apparus postérieurement ;
- préciser s'ils pouvaient être décelés par un maître d'ouvrage profane, et si celui-ci pouvait en apprécier la portée ;
- indiquer si ces désordres sont de nature à nuire à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination ;
- préconiser dans une « **note aux parties** » intermédiaire les remèdes à y apporter et les travaux nécessaires à la remise en état de l'ouvrage ;
- laisser aux parties un délai de deux mois pour produire des devis, en leur rappelant que c'est à elles qu'il incombe d'y procéder ;
- au vu des devis que lui présenteront les parties et qu'il vérifiera, évaluer les travaux désordre par désordre, vice par vice, et non-conformité par non-conformité, ainsi que la durée de ces travaux ;
- évaluer les moins-values résultant des désordres et/ou des vices et/ou des non-conformités non réparables ;
- évaluer les préjudices de toute nature résultant de ces désordres et/ou vices et/ou non-conformités, notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état ;
- plus généralement, fournir tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre le cas échéant à la juridiction compétente sur le fond du litige de déterminer les responsabilités éventuelles encourues ;
- à la demande expresse d'une partie, donner tous éléments permettant au Tribunal d'établir les comptes entre les parties ;
- répondre aux dires des parties de manière complète, circonstanciée et -si nécessaire- documentée en rappelant de façon précise les normes ou documents contractuels non respectés et, en cas de désaccord sur leur existence ou leur contenu, en annexant à son rapport les extraits concernés de ces normes ou documents ;

Mission construction décennale + vente immobilière (vices cachés, défauts de conformité, dols)

MISSION MIXTE

Inviter les parties à transmettre à l'expert, dans un délai de deux mois à compter de la présente ordonnance :

> leurs écritures : assignation et conclusions,

> leurs pièces numérotées et accompagnées d'un bordereau : pièces contractuelles (contrats, avenants, conditions particulières et générales, plans, ...), devis, factures, procès-verbaux de réception, attestations d'assurance (« dommages ouvrage », « décennale », responsabilité civile...), éventuels constats d'huissier, rapports d'expertise privée, ... ;

Inviter l'Expert à suivre les prescriptions ci-après :

COMPTE-RENDU DE PREMIERE VISITE :

Lors de la première visite sur les lieux, l'expert aura pour mission de :

- dresser une feuille de présence en invitant les parties à se prononcer sur leur accord quant à une communication électronique ;
- apprécier de manière globale la nature et le type des désordres et/ou des vices et/ou des non-conformités ;
- établir la liste exhaustive des réclamations des parties ;
- établir la liste des intervenants pouvant être concernés par le litige ;
- énumérer les polices d'assurance souscrites par chacun des intervenants et solliciter celles qui font défaut ;
- dresser l'inventaire des pièces contractuelles utiles à l'instruction du litige en invitant les parties à lui transmettre les documents manquants ;
- établir une chronologie succincte des faits comprenant, si possible, la déclaration d'ouverture de chantier, la réception des travaux, les différentes ventes et l'apparition des dommages ;
- fixer la durée prévisible de l'expertise en précisant, si possible, si des investigations particulières doivent être menées et s'il doit être fait appel aux compétences de sapiteur ou de technicien associés ;
- évaluer le coût prévisionnel de la mesure d'expertise,
- apprécier, s'il y a lieu, l'urgence des travaux conservatoires,
- et du tout, dresser un **compte-rendu de première visite** qu'il adressera aux parties et déposera au Greffe du service du contrôle des expertises du Tribunal dans le délai d'un mois à compter de la première réunion ;

Mission construction décennale + vente immobilière (vices cachés, défauts de conformité, dols)

MISSION MIXTE

EN CAS DE TRAVAUX URGENTS DE SAUVEGARDE :

Si des travaux doivent être entrepris d'urgence, soit pour empêcher l'aggravation du préjudice résultant des désordres, des vices ou des non-conformités, soit pour prévenir des dommages aux personnes ou aux biens, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde, décrire ces travaux et en faire une évaluation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé dès que possible au Juge chargé du contrôle des expertises ;

Si de tels travaux urgents étaient préconisés par l'expert et, en l'absence de tout litige à ce sujet, autorise le ou les demandeur(s) à les faire réaliser pour le compte de qui il appartiendra et à ses frais avancés, sur le constat dressé par l'expert que ces travaux n'entravent pas le déroulement des opérations d'expertise ;

PRE-RAPPORT ET RAPPORT :

Dire que l'Expert déposera au Greffe et adressera aux parties un **pré-rapport**, comprenant son avis motivé sur l'ensemble des chefs de sa mission, dans un délai de huit mois à compter du jour de sa saisine (sauf à solliciter un délai complémentaire auprès du Juge chargé du contrôle des expertises) ;

Dire qu'il laissera aux parties un délai minimum d'un mois à compter du dépôt de son pré-rapport pour leur permettre de faire valoir leurs observations par voie de dire récapitulatif et lui communiquer sous format CD l'ensemble des pièces numérotées accompagnées d'un bordereau (chaque pièce devant constituer un fichier informatique distinct) ;

Dire que, de toutes ses observations et constatations, l'Expert dressera enfin un **rapport** en un exemplaire « papier » qu'il déposera au Greffe accompagné d'un CD comprenant, d'une part, le rapport définitif, et d'autre part, l'ensemble des annexes (convocation à expertise, notes aux parties, pré-rapport d'expertise, dires des parties, pièces des parties) et adressera aux parties un exemplaire du rapport définitif (sous format CD en cas d'accord des parties et, à défaut d'accord des parties, sous format « papier »), l'exemplaire destiné aux conseils étant un CD comprenant le rapport et les annexes;

Dire que l'expert déposera ce rapport au secrétariat-greffe de ce Tribunal dans les 10 mois suivant l'avis qui lui sera donné de la consignation de l'avance à valoir sur ses honoraires ;

* * *

Rappeler que, pour l'accomplissement de cette mission, l'expert aura la faculté de :

- se faire communiquer ou remettre tous documents et pièces, y compris par des tiers, sauf à en référer au magistrat chargé de suivre les opérations d'expertise, en cas de difficultés, et entendre tous sachants qu'il estimera utiles ;
- en cas de besoin et conformément aux dispositions de l'article 278 du code de procédure civile, recueillir l'avis d'un autre technicien dans une spécialité distincte de la sienne, à charge pour l'expert de joindre cet avis à son rapport (article 282 du code de procédure civile) ;

Mission construction décennale + vente immobilière (vices cachés, défauts de conformité, dols)

MISSION MIXTE

- en cas de besoin et conformément aux dispositions de l'article 278-1 du code de procédure civile, se faire assister par la personne de son choix qui interviendra sous son contrôle et sa responsabilité, étant rappelé que son rapport devra mentionner les noms et qualités des personnes ayant prêté leur concours (article 282 du code de procédure civile) ;
- apporter son aide technique aux parties pour la conclusion d'une transaction ;

SOUS TOUTES RESERVES