

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE PERPIGNAN**

Extrait des minutes du Greffe  
du Tribunal de Grande Instance  
de Perpignan (Pyr. - Or.).

MINUTE N°

DU : 15 Janvier 2018

Chambre 2 section 1  
AFFAIRE N° : 16/00760  
N° MI : 18/00000003

Jugement Rendu le 15 Janvier 2018

**ENTRE :**

**Monsieur Fabrice BEY** né le 27 Avril 1976 à PERPIGNAN (66000), de nationalité Française,  
demeurant 8, Impasse des Carignans - 66540 BAHO  
représenté par Me Bruno FITA, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES

**Madame Claire BERDAGUER** née le 07 Août 1975 à CHATEAUROUX (36000)  
de nationalité Française,  
demeurant 8, Impasse des Carignans - 66540 BAHO  
représentée par Me Bruno FITA, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES

**ET :**

**S.A.R.L. SGE BATI BOIS et pour elle son représentant légal en exercice**, dont le siège social est sis Z.A. Carrer d'En Cavailles - 66160 LE BOULOU  
représentée par Me Emilie MURCIA-VILA, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES

**S.A. MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES et pour elle son représentant légal en exercice**, dont le siège social est sis 14, Boulevard Marie et Alexandre Oyon - 72030 LE MANS CEDEX 9  
représentée par Me Philippe LIDA, de la SCP LIDA-CARRIERE, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES

**SAS GASCOGNE HABITAT BOIS aux droits de laquelle vient la SAS GASCOGNE BOIS, et pour elle son représentant légal en exercice**, dont le siège social est sis Route de Cap de Pin 40210 ESCOURCE.  
représentée par Me Philippe CAPSIE, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES

**S.A.R.L. LE PLAQUISTE et pour elle son représentant légal en exercice**, dont le siège social est sis 614, Avenue Aristide Berges - 66000 PERPIGNAN  
représentée par Me Séverine VALLET, avocat au barreau de MONTPELLIER, Me Fernand MOLINA, avocat au barreau de PYRENEES-ORIENTALES

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Anne BERRUT, VICE-PRESIDENTE, statuant à Juge Unique, conformément aux dispositions des articles 801 et suivants du Code de Procédure Civile.

Laurie RIALLAND : Greffière.

**DEBATS :**

Vu l'ordonnance de clôture en date du 30 Octobre 2017 ayant fixé l'audience de plaidoiries au 06 Novembre 2017 où l'affaire a été plaidée et mise en délibéré au 15 Janvier 2018.

**JUGEMENT :**

**Jugement rendu publiquement par mise à disposition au Greffe  
contradictoire et en premier ressort.**

---

## FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS DES PARTIES:

Monsieur Fabrice Bey et Madame Claire Berdaguer ont confié à la SARL SGE Bati Bois les travaux portant sur la construction d'un immeuble à usage d'habitation sis 8, impasse des Carignans, 66 540, à Baho, s'agissant de l'édification d'une maison à ossature bois.

La SARL SGE Bati Bois a souscrit un contrat d'assurance de responsabilité civile décennale N° 119 00 55 475 auprès de la compagnie MMA Iard Assurances Mutuelles.

La SARL SGE Bati Bois a sous-traité les travaux de plâtrerie à la SARL le Plaquiste et les travaux de structure charpente bois à la SAS Gascogne Habitat Bois aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la SAS Gascogne Bois.

La réception de travaux est intervenue selon procès-verbal du 26 janvier 2013 avec trois réserves relatives à la finition du platelage périphérique, à la fourniture et pose des plinthes périphériques intérieures et au remplacement de 3 volets roulants.

Se plaignant de sérieuses carences thermiques, monsieur Bey et madame Berdaguer ont obtenu la désignation de Monsieur Assens en qualité d'expert par ordonnance du 2 mai 2013.

La mission d'expertise a été étendue à la couverture de la toiture qui avait été arrachée par le vent et à au volet roulant, sol et fenêtre du garage, par ordonnance du 30 avril 2014.

L'expertise a été rendue commune à la SAS Gascogne Habitat Bois et à la SARL le Plaquiste par ordonnances du 23 octobre 2013 et 3 septembre 2014 et des travaux urgents ont été ordonnés le 19 mars 2015 et mis à la charge de la SARL SGE Bati Bois et de la compagnie d'assurance MMA.

L'expert a déposé son rapport le 23 juin 2015.

Par acte des 22, 28 décembre 2015 et 20 janvier 2016, Monsieur Bey et madame Berdaguer ont assigné la SARL SGE Bati Bois, la compagnie d'assurance MMA Iard Assurances, la SARL le Plaquiste et la SAS Gascogne Habitat Bois sur le fondement des articles 1792 et suivants, 1134, 1147, 1382 et 1788 du Code civil, et au visa du rapport d'expertise aux fins que:

- il soit jugé que la responsabilité décennale de la SARL Bati Bois est engagée concernant les désordres 9, 11, 14, 21 à 28,
- il soit jugé que la responsabilité biennale de la SARL Bati Bois est engagée concernant les désordres 4,7, 15,18, 20 et 31,
- il soit jugé que la responsabilité contractuelle de la SARL Bati Bois est engagée concernant les désordres 6 et 30 ainsi que pour son manquement au devoir de conseil,
- il soit jugé que la responsabilité délictuelle de la SARL Gascogne Habitat Bois est engagée concernant les désordres 6,21,27 et 28,
- en conséquence,
- la SARL SGE Eco Bati Bois soit solidairement avec son sous-traitant la SAS Gascogne Habitat Bois pour ce qui concerne les désordres 6, 21, 27 et 28 à payer les sommes suivantes:
  - 3080 € au titre des désordres de nature contractuelle,
  - 20 184 € au titre des désordres de nature biennale,
  - 42 452 € au titre des désordres de nature décennale,

- 8000 € au titre de l'indemnité pour manquement au devoir de conseil,
- 7885,92 euros concernant les frais d'intervention d'un architecte qui sera chargé de la coordination des travaux de réfection des désordres,
- la compagnie MMA Iard soit condamnée en sa qualité d'assureur responsabilité décennale in solidum avec son assuré à leur payer la somme de quatre 42 452 €,
- la SARL SGE Eco Bati Bois, la SAS Gascogne Habitat Bois et la compagnie d'assurance MMA soient condamnées in solidum aux dépens, frais d'expertise compris et à leur payer la somme de 5000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de leurs dernières conclusions du 10 août 2017, auxquelles il convient de se référer, Monsieur Bey et Madame Berdaguer réitèrent leurs demandes.

Ils exposent que :

- La compagnie d'assurance ne peut se fonder sur le non-respect de l'article 276 pour obtenir la nullité de l'expertise,
- ils ne sont pas comptables de l'absence supposée de vérifications techniques menées relativement à la déperdition de chaleur et l'expertise CIPB a une valeur probante,
- la défectuosité de l'installation électrique : obtention du CONSUEL (N°1) et de la toiture (N°2), l'absence de d'une gaine isolée et ration intérieure/extérieure (N°9), l'absence d'aération des combles, +VMC par tuiles à douille et chatière (N°13), l'absence de dalles béton et de hérisson garage (N°14), les désordres 11 et 21 à 28 entraînant de grave défaut d'étanchéité, la non-conformité à la norme RT2005, sont des désordres de nature décennale,
- ils n'étaient pas en capacité de se rendre compte lors de la réception des désordres portant sur les déperditions thermiques, de l'absence de CONSUEL,
- la non-conformité à la norme RT 2005 constitue une impropriété à destination,
- les désordres 27 et 28 constituant des malfaçons dans la mise en œuvre, la faute du sous-traitant est caractérisée,
- les désordres 4,7, 15, 17,18, 20,31 concernent des éléments d'équipement de l'ouvrage qualifiés de dissociables qui présentent un défaut de fonctionnement après réception,
- en tout état de cause désordres 15, 17,18, 20 et 31 relèvent de la responsabilité contractuelle de la SARL Bati Bois,
- les désordres 30 et 6 ont été réservés et relèvent de garantie de parfait achèvement au titre l'article 1792-6 du Code civil ou de la garantie contractuelle de droit commun.
- Le désordre 6 relève par ailleurs de responsabilité délictuelle du sous-traitant, la SAS Gascogne Habitat Bois,
- la SARL Bati Bois a manqué à son obligation de conseil en leur laissant croire que leur construction leur permettait de se passer de l'installation de tout système de chauffage,
- le coût des travaux a été fixé de manière complètement aléatoire par l'expert et ils versent au débat un devis du 18 septembre 2015 dont il convient de tenir compte.

Par ses dernières conclusions du 9 novembre 2016, auxquelles il convient de se référer la SARL SGE Bati Bois demande à être relevée et garantie par la compagnie MMA des condamnations prononcées à son encontre au titre des demandes formulées par les demandeurs à hauteur de 42 452 € et sollicite que la société Gascogne Habitat la relève et garantisse des condamnations au titre des désordres relatifs à la pose des menuiseries, fermetures industrielles et la pose des murs.

Elle demande que:

- il soit jugé que les désordres relatifs à la pose du parquet et des plaintes, à l'absence de tabliers de baignoire, à la reprise de l'avant toit lambris, au seuil du garage, à la trappe d'accès au vide sanitaire ne peuvent donner lieu à réparation en application de l'article 1792-3 du Code civil dès lors qu'il ne s'agit pas d'éléments indissociables et que ces désordres étaient apparents,
- subsidiairement, les demandes soient réduites aux sommes retenues par l'expert, la société Gascogne Habitat Bois devant la relever et garantir des condamnations relatives à la trappe d'accès et au vide sanitaire,
- sur les désordres de nature contractuelle réservés à la réception,
- la société Gascogne Habitat soit condamnée à la relever et garantir de la condamnation au titre du remplacement des stores roulants à hauteur de 2090 € TTC,
- soit constaté que la réserve concernant la pose des plinthes a été levée,
- les demandeurs soient déboutés de leurs demandes formulées concernant la fourniture et la pose de plinthes périphériques et de leurs demandes relatives aux travaux de reprise de platelage périphérique et subsidiairement soient réduites ces demandes à la somme de 500 €,
- sur le devoir de conseil, il soit jugé qu'elle n'a manqué aucunement à son devoir de conseil,
- il soit constaté qu'elle n'a jamais convenu que la maison livrée était une maison basse consommation,
- les demandeurs soient déboutés de leurs demandes et condamnés à lui payer une somme de 2000 €, au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre leur condamnation aux dépens.

Par ses dernières conclusions du 11 octobre 2017, auxquelles il convient de se référer, la compagnie d'assurance MMA Iard, visant les articles 1792 et suivants du Code civil et le rapport d'expertise conclut au principal à la nullité du rapport d'expertise.

Subsidiairement, elle demande que:

- Il soit jugé que les désordres, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20, 22,23,24,25,26,30 et 31 ne la concernent pas en sa qualité d'assureur décennal pour ne pas porter sur des activités déclarées par la SARL SGE Bati Bois et ne pas être garantis par elle,
- il soit jugé que les désordres portant sur les déperditions thermiques et les désordres sur l'installation électrique étaient apparents à la réception,
- il soit jugé que les désordres portant sur les déperditions thermiques et la surconsommation électrique ne rendent pas l'immeuble impropre à sa destination,
- en conséquence, elle soit mise hors de cause pour les désordres 1 à 31,
- les consorts Bey/Berdaguer soient déboutés de leur demande au titre de la pose d'une gaine isolée aération intérieure/extérieure et au titre de la pose d'une dalle béton et de hérisson de garage,

- les conjoints Bey/Berdaguer et la SARL Bati Bois soient condamnés in solidum à lui verser la somme de 8683,39 euros TTC mise à sa charge au titre des travaux sur la toiture par ordonnance du juge du contrôle des expertises du 19 mars 2015 alors que cette activité ne relevait pas de la garantie au titre de la police d'assurance souscrite,
- subsidiairement,
- la SARL Gascogne Habitat Bois et la SARL le Plaquiste en leur qualité de sous-traitant soient condamnées à la relever et garantir des sommes auxquelles elle pourrait être condamnée au titre de la reprise des désordres,
- les conjoints Bey/Berdaguer soient condamnés aux dépens et à lui payer une somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle prétend notamment que le rapport d'expertise judiciaire n'est pas contradictoire et ne répond pas à la mission donnée par le tribunal, relevant que:

- l'expert ne fournit aucun élément sur le bilan thermique qu'il affirme avoir effectué, ayant pris pour acquis le rapport amiable établi par la société CIPB qui a été fait à la demande des conjoints Bey/Berdaguer,
- Il n'a pas répondu à l'interrogation de la SAS Gascogne Habitat Bois du 17 juillet 2014,
- il ne répond pas à la mission qui lui a été confiée ne donnant aucune explication sur la nature des désordres et les raisons pour lesquelles il retient certaines malfaçons.

Elle précise en outre que:

- son assuré a souscrit une police d'assurance en déclarant les seules activités de travaux charpente ossature bois et menuiseries bois,
- la réception est intervenue deux mois après la prise de possession des lieux en pleine période hivernale de sorte que le désordre relatif aux déperditions thermiques était apparent,
- l'absence de CONSUEL devait être relevée lors de la réception,
- le problème des déperditions thermiques étant réglé par l'installation de radiateurs, il ne saurait y avoir impropriété à destination, l'expert n'indiquant à aucun moment de son expertise cette impropriété à destination,
- l'impropriété à destination de l'absence de gaine isolée intérieur/extérieur n'est pas plus établie,
- l'absence de dalle béton et de hérisson du garage ne relève pas de la garantie décennale,
- les travaux concernant la toiture ordonnés par le juge chargé du contrôle des expertises ne pouvaient être mis à sa charge dans la mesure où ce désordre ne relève pas des activités déclarées par son assuré,
- les défauts d'étanchéité entraînant des déperditions thermiques relèvent de la responsabilité des deux sous-traitants.

Par ses dernières conclusions du 12 mai 2017, auxquelles il convient de se référer, la SAS Gascogne Bois venant aux droits de la SAS Gascogne Habitat Bois conclut au rejet:

- des demandes formulées à son encontre et à la condamnation des conjoints Bey/Berdaguer aux dépens en ce compris les frais de référé et d'expertise et à lui payer une somme de 3500 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- de l'appel en garantie de la compagnie MMA.

Elle prétend être intervenue en cours d'expertise pour ce qui concerne le désordre N°6 et que le désordre N°30 n'entre pas dans le cadre de son intervention.

Elle ajoute que:

- il n'est pas rapporté que le désordre 21 est de nature décennale n'étant pas la cause des défauts d'étanchéité et qu'en tout état de cause sa responsabilité n'est pas recherchée par les maîtres de l'ouvrage,
- elle est intervenue amiablement pour reprendre le désordre 27,
- le désordre 28 relève de la seule responsabilité de l'entreprise principale.

Par ses dernières conclusions du 20 janvier 2017, auxquelles il convient de se référer, la SARL Le Plaquiste, visant les articles 1134 et suivants du Code civil, 1792 et suivants du Code de procédure civile et le rapport d'expertise demande qu'il soit jugé que sa responsabilité n'est pas encourue et qu'elle soit par voie de conséquence mise hors de cause; elle sollicite reconventionnellement la condamnation des demandeurs aux dépens et à lui payer une somme de 1500 € au titre des frais irrépétibles.

Elle relève que sa responsabilité de sous-traitant ne peut être recherchée que pour faute, faute qui n'est pas établie à son encontre.

L'ordonnance de clôture est du 30 octobre 2017.

### **MOTIVATION DE LA DÉCISION:**

#### **Sur la nullité du rapport d'expertise:**

Par l'article 16 du Code de procédure civile, le juge doit se prononcer sur la valeur des preuves qui lui sont soumises dès lors qu'elles ont été contradictoirement débattues devant lui.

Par application des articles 237 et suivants du Code de Procédure Civile, l'expert doit remplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité, il doit donner son avis sur les points pour l'examen des quels il a été commis, il ne peut répondre à d'autres questions sauf accord de parties et ne doit jamais donner d'appréciations d'ordre juridique; il doit respecter les délais impartis. Il est enfin soumis à l'obligation de respecter le principe du contradictoire et pour cela par application 276 du Nouveau Code de Procédure Civile, il doit prendre en considération les dires des parties qui auront été déposés dans les délais fixés par l'expert "

En l'espèce, l'expert, sur 8 pages de son rapport a répondu de façon très succincte et imparfaite aux questions qui lui ont été posées:

- Sur la première question qui était de vérifier le cadre contractuel dans lequel le chantier est intervenu ainsi que les conditions d'assurance, il a seulement relevé que selon devis pour un montant de 163010,92 euros, les conjoints Bey/Berdaguer ont conclu avec l'entreprise générale, l'entreprise SGE Bati Bois: il n'a pas précisé la nature exacte des travaux sur lequel la SGE Bati Bois s'est engagée alors que, ainsi que cela semble résulter des factures, celle-ci s'est engagée à la réalisation la construction quasi - complète d'une maison d'habitation en ossature bois contemporaine comprenant la fabrication et la pose de l'ossature, la pose des menuiseries de la toiture, la plomberie et l'électricité, le placo et les aménagements et les finitions.
- Il a rassemblé les questions 5, 6, 10, 11 et 12, qui étaient les plus importantes s'agissant de décrire les différentes non-conformités aux règles de l'art et aux conventions, les malfaçons et les défauts et

obligeant l'expert à donner son avis technique sur leur importance et leur gravité, leur origine: après avoir déterminé si les différents désordres ou malfaçons provenaient d'une erreur de conception, d'un vice de construction, d'un vice de matériaux, d'une malfaçon dans la mise en œuvre, l'expert devait analyser la part d'imputabilité de chacun des désordres ou malfaçons aux entreprises qui étaient parties à l'expertise, soit l'entreprise générale la SGE Bati Bois, et les sous-traitants, la SAS Gascogne habitat Bois et la SARL le Plaquiste. Il devait enfin déterminer les modes et le coût de des reprises des travaux et la durée des travaux ainsi que la durée:

or, l'expert s'est borné à indiquer que les désordres évoqués dans l'acte introductif d'instance et dans la mission complémentaire ont bien été constatés et à lister les malfaçons, "inexactions" et non-conformité aux règles de l'art du BTP en vigueur et des réglementations françaises en vigueur en les classant dans quatre paragraphes : *malfaçons de la mise en œuvre, erreur de conception, inexactions par rapport au devis SGE et non-conformités aux règles de l'art du BTP en vigueur et des réglementations françaises en vigueur* et en proposant simplement une évaluation du coût des travaux de reprise. Il ne donne aucune explication technique quant à l'origine des malfaçons, aux erreurs de conception et surtout aux non-conformités aux règles de l'art alors que sa mission portait de façon précise sur la perméabilité de l'immeuble à l'air, son isolation et sa régulation thermique: il se borne à indiquer sur ce point qu'après bilan thermique effectué par ses soins, (dont il n'existe aucune trace dans son rapport), il s'avère qu'il faut des émetteurs de chaleur calorifiques dans toutes les pièces à vivre de la maison ainsi qu'un sèche serviette. Il ne propose aucune analyse sérieuse du rapport CPBI qui avait été produit par les parties demanderesse, se contentant de dire que le test de perméabilité a été réalisé par un organisme indépendant et est "réputé contradictoire"; il ne donne aucune indication technique sur la norme applicable à la construction et ne précise pas quelles malfaçons, non-conformités ou erreurs de conception entraîneraient une non-conformité aux normes applicables. De plus, les problèmes de perméabilité à l'air sont évoqués indifféremment dans les malfaçons de la mise en œuvre et dans les non-conformités aux règles de l'art (sans que soit précisé les règles du DTU non respectées) et l'expert ne donne aucune indication sur l'imputation de ces malfaçons ou erreurs à une des entreprises parties à l'expertise, ne donnant en outre aucun élément sur l'implication de la SARL le Plaquiste qui est pourtant intervenue dans les travaux de plâtrerie (faux-plafonds, doublages BA 13 des murs pour finitions intérieures et cloisons intérieures). Par ailleurs, les évaluations des travaux de reprise ne reposent sur aucun devis et ne résultent d'aucune explication technique précise. Enfin, la mention des non-conformités aux règles de l'art concernant notamment l'installation électrique et l'évocation d'un défaut de devoir de conseil sur les simples déclarations des demandeurs présentent la même vacuité d'analyse.

- À la question N°8 qui demandait à l'expert de préciser les désordres susceptibles de mettre l'ouvrage en péril ou bien de le rendre impropre à sa destination, le technicien se borne à indiquer que l'ensemble des désordres constatés rend l'ouvrage en péril et impropre à sa destination sans lister les malfaçons, non-conformités ou vice susceptibles de mettre l'ouvrage en péril ou de le rendre impropre à sa destination et sans expliciter les raisons pour lesquelles ces malfaçons, non-conformités ou vices rendraient l'ouvrage impropre à sa destination.



- La même imprécision est à reprocher à la réponse à la question N°9 qui concernait le caractère évolutif des désordres et à la réponse à la question relative à l'apurement des comptes, où l'expert semble établir une confusion entre les travaux de la SAS Gascogne Bois et de la SARL SGE Bati Bois et ignore les travaux réalisés par la SARL le Plaquiste.

Par ailleurs, il ne ressort pas du rapport d'expertise que celui-ci a déposé un pré-rapport contrairement aux modalités techniques qui lui avaient été indiquées dans l'ordonnance de référé du 2 mai 2013 et a permis aux parties de formuler leurs dernières observations dans un délai imparti et ne donne aucune indication quant à la réponse qu'il devait faire aux dires de la compagnie MMA du 6 février 2014 dans lequel il lui était demandé de procéder à des investigations techniques, éventuellement par l'intermédiaire d'un sapiteur, concernant la déperdition thermique, le rapport du CIPB ne pouvant être considéré comme le rapport d'un sapiteur.

Il en résulte que l'expert n'a pas rempli sa mission avec conscience et rigueur et n'a pas rempli son obligation de respecter le principe du contradictoire, de sorte que le rapport d'expertise doit être annulé.

Il appartiendra aux parties de tirer toutes conséquences de cette nullité, notamment pour ce qui concerne les honoraires qui ont été réglés à l'expert défaillant.

Par ailleurs, en l'état du seul rapport CIPB qui n'a pas été diligenté contradictoirement et des devis et factures, le tribunal ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer sur les responsabilités: il convient dès lors d'ordonner une nouvelle expertise qui sera confiée à un autre expert, sauf aux parties de tenter un rapprochement dans le cadre d'une mesure de médiation.

Les frais d'expertise seront avancés par les consorts Bey/Berdaguer.

### **PAR CES MOTIFS**

Le tribunal, statuant en formation juge unique par décision mixte contradictoire prononcée par mise à disposition au greffe, à charge d'appel:

Vu le rapport d'expertise.

Juge que l'expert n'a pas rempli sa mission avec conscience et rigueur et n'a pas rempli son obligation de respect du principe du contradictoire.

Annule par voie de conséquence l'expertise.

Avant dire droit sur les demandes,

Ordonne une nouvelle expertise;

Commet pour y procéder Monsieur Pestel,

Lequel prendra connaissance des documents de la cause, recueillera contradictoirement les explications des parties et de tout sachant dans les formes de l'article 242 du code de procédure civile,

Avec pour mission de:

1°) prendre connaissance des conventions intervenues entre les parties et donner tous éléments techniques de nature à permettre au juge de déterminer les missions confiées à la SARL SGE Bati Bois, la SAS Gascogne Bois et la SARL Le Plaquiste.

2°) visiter en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées l'immeuble situé à Baho, (66 540) 8, impasse des Carignans, Le décrire.

3°) fournir tous renseignements sur la réception de l'ouvrage, sur les désordres réservés et sur la levée des réserves.

4 °) dire si la SARL SGE Bati Bois, entreprise principale, a satisfait à ses obligations contractuelles en livrant un ouvrage conforme aux règles de l'art et aux conventions conclues. Dire les deux sous traitants la SAS Gascogne Bois et la SARL Le Plaquiste ont satisfait à leurs obligations.

Vérifier si l'ouvrage est affecté des désordres, vices, malfaçons et non-conformités signalés par le maître de l'ouvrage dans le cadre des procédures de référé.

Dans l'affirmative les énumérer et les décrire en les qualifiant techniquement et en précisant s'ils affectent un élément de l'ouvrage dissociable ou indissociable.

Rechercher s'ils ont un caractère évolutif en évaluant si possible le temps dans lesquels ils sont susceptibles d'évoluer.

Vérifier si des désordres, malfaçons ou non-conformités ont été réparées et si ces réparations sont satisfaisantes.

Donner tout élément technique, en d'adjoignant en cas de besoin un sapiteur, sur les normes thermiques et électriques applicables à la construction et sur le confort thermique que pouvaient attendre les consorts Bey/Berdaguer dans le cadre de leur convention liant à la SARL SGE Bati Bois.

5°) dire si ces désordres étaient ou non apparents à la date de la réception de l'ouvrage, s'ils ont ou non fait l'objet de réserves à ce moment là. Argumenter techniquement le caractère apparent.

6°) donner tous éléments techniques permettant au juge de dire si ces désordres, malfaçons non-conformités compromettent la stabilité et la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné en l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement. Différencier chaque désordre, malfaçon, non-conformité en fonction de leur importance et gravité et de leur conséquence en proposant éventuellement un tableau.

7°) dire quelles sont les causes de ces désordres en distinguant chaque désordre. Déterminer notamment s'ils sont imputables à une erreur de conception, à une faute d'exécution, à la mauvaise qualité des matériaux mis en oeuvre, à une erreur d'utilisation de l'ouvrage à un défaut d'entretien par son propriétaire ou à toute autre cause qui sera indiquée.

8°) rechercher et donner tous éléments techniques motivés permettant d'établir les responsabilités de chaque intervenant à l'acte de bâtir.

9°) dire quels travaux sont nécessaires pour remettre l'ouvrage en conformité à sa destination ou le rendre conforme aux prescriptions du marché conclu entre les parties.

Evaluer le coût à l'aide de devis et la durée de leur exécution.

Rechercher les travaux qui ont été réalisés en exécution de l'ordonnance du 19 mars 2015 et préciser à qui peut être imputé les désordres ainsi réparés.

10°) dire si, après l'exécution des travaux de remise en état, l'ouvrage restera affecté d'une moins value et donner son avis en ce cas sur son importance.

11 °) donner tous éléments motivés permettant de dire si des préjudices autres ont été subis.

12°) proposer un apurement de comptes complet entre parties.

### Modalités techniques

Rappelle à l'expert qu'il doit, dès sa saisine, adresser au greffe de la juridiction l'acceptation de sa mission et un engagement d'impartialité. Tout refus ou tout motif d'empêchement devra faire l'objet d'un courrier circonstancié, adressé dans les **8 jours de sa saisine**.

Demande à l'expert de s'adresser à la boîte structurelle de la juridiction dédiée à l'expertise

Indique à l'expert qu'il devra procéder à la première réunion dans un délai maximum de **45 jours**, à charge pour les parties de lui adresser spontanément leurs pièces et conclusions.

Invite instamment les parties à adresser, spontanément et dans les délais les plus brefs, et dès avant la première réunion, à l'expert les pièces répertoriées suivant bordereau d'accompagnement

Ordonne par ailleurs en tant que de besoin la communication de renseignements et le versement de toutes pièces utiles à l'expertise judiciaire, détenus par des tiers ou organismes de gestion, et notamment en application de l'article L 143 du livre des procédures fiscales.

Fixe à l'expert un délai maximum de **6 mois** à compter de sa saisine (date figurant sur l'avis de consignation du greffe) pour déposer son rapport accompagné seulement des pièces complémentaires recueillies par ses soins ou auprès de tiers, sauf prorogation accordée.

Ordonne à Monsieur Bey et Madame Berdaguer de consigner au greffe du tribunal une somme de 4000 € dans le mois de l'avis d'appel de consignation notifié par le greffe (sauf à justifier qu'elle est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle), sous peine de caducité de la présente désignation conformément à l'article 271 du code de procédure civile. Il est rappelé que l'avance des frais ne préjuge pas de la charge finale du coût de l'expertise qui peut incomber à l'une ou l'autre des parties en la cause.

Indique que l'expert, dès sa saisine, précisera sans délai aux parties le calendrier de ses opérations, le coût prévisible de sa mission sous réserve de l'évolution de celle-ci et de la décision finale du juge taxateur.

Il devra au fur et à mesure de sa mission solliciter les provisions nécessaires à fin que celles-ci soient le plus proche possible du coût final.

Dit que l'expert devra procéder dans le respect absolu du principe du contradictoire, établir un inventaire des pièces introduites entre ses mains ainsi que des documents utilisés dans le cadre de sa mission et répondre aux dires que les parties lui communiqueront en cours d'expertise ou avant le dépôt du rapport final, dans le cadre du pré-rapport qu'il établira de façon systématique, éventuellement en la forme dématérialisée pour éviter un surcoût, en rappelant aux parties qu'elles sont irrecevables à faire valoir des observations au-delà du délai fixé.

Rappelle que, selon les nouvelles modalités de l'article 276 du code de procédure civile: *"Lorsque l'expert a fixé aux parties un délai pour formuler leurs observations ou réclamations, il n'est pas tenu de prendre en compte celles qui auraient été faites après l'expiration de ce délai, à moins qu'il n'existe une cause grave et dûment justifiée, auquel cas, il en fait rapport au juge. Lorsqu'elles sont écrites, les dernières observations ou réclamations des parties doivent rappeler sommairement le contenu de celles qu'elles ont présentées antérieurement. A défaut, elles sont réputées abandonnées par les parties. L'expert doit faire mention, dans son avis, de la suite donnée aux observations ou réclamations présentées"*.

Demande à l'expert de vérifier le contenu de sa mission, la qualité des parties et des intervenants aux opérations ainsi que la nécessité de provoquer dans les plus brefs délais la mise en cause éventuelle d'autres acteurs, à la diligence des parties, sous le contrôle, le cas échéant, du magistrat chargé de la surveillance des expertises. Ce magistrat sera notamment informé de toutes difficultés affectant le bon déroulement de la mesure. Il accordera, à titre exceptionnel, toute prorogation du délai imparti sur demande motivée de l'expert. Le magistrat fixera, s'il y a lieu, toute provision complémentaire. Il sera saisi de toute demande particulière conditionnant, au niveau matériel ou financier, la poursuite de l'expertise. Il décidera aussi, saisi sur incident et après note spéciale de l'expert, de l'exécution de travaux urgents, au besoin pour le compte de qui il appartiendra.

Autorise 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.

Dit que le contrôle de l'expertise sera exercé par le magistrat désigné pour surveiller les opérations de d'expertise, conformément à l'article 155-1 du code de procédure civile.

Renvoie les parties à l'audience de mise en état cabinet du 14 juin 2018 afin qu'il soit fait le point sur le dépôt du rapport.

LA GREFFIÈRE

Pour expédition certifiée conforme  
délivrée au Greffe du Tribunal de Grande  
Instance de Perpignan, le 15.01.2018  
Le Greffier en Chef

LA PRÉSIDENTE

