

**DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ROUEN**
il a été extrait ce qui suit :

COUR D'APPEL DE ROUEN
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE ROUEN
PAC - Référes

N° RG 24/00954 - N° Portalis DB2W-W-B7I-MZ3D
Minute n°

Copie exécutoire délivrée le *19 mai 2025*
à :

Maître Béatrice LHOMMEAU de la SELARL B.L.G. AVOCAT, avocats plaignants
Maître Edouard POIROT-BOURDAIN de la SELARL POIROT-BOURDAIN AVOCAT, avocat plaidant

Copie conforme délivrée le *19 mai 2025*
au service du contrôle des expertises, à la régie
1 copie au dossier

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 15 MAI 2025

DÉBATS

L'affaire a été examinée à l'audience publique du 10 avril 2025 du président du tribunal judiciaire de Rouen, tenue par Matthieu DUCLOS, Président, assisté de Nadine GALTIER, Greffière.

L'affaire oppose :

DEMANDEURS

Madame Eliane PERIN épouse LEBRETON
née le 8 décembre 1952 à CAUMONT (27310)
32 rue des 3 Épines
27310 CAUMONT

Monsieur Patrick LEBRETON
né le 28 octobre 1952 à LA CHAUSSÉE (76590)
32 rue des 3 Épines
27310 CAUMONT

représentés par Maître Béatrice LHOMMEAU de la SELARL B.L.G. AVOCAT, avocats au barreau de ROUEN, vestiaire : 135, substituée à l'audience par Maître Justine CAFFEAU MARTIN

DÉFENDERESSE

S.A.R.L. HAREVA CONFORT
2 rue d'Alembert
76140 LE PETIT QUEVILLY

représentée par Maître Edouard POIROT-BOURDAIN de la SELARL POIROT-BOURDAIN AVOCAT, avocat au barreau de ROUEN, vestiaire : 37

DES MINUTES DU GREFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE RONNE
Il n'y a rien d'autre de ce côté

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré. Le président a avisé les parties que la décision serait prononcée le **15 mai 2025** par mise à disposition au greffe de la juridiction.

La présente décision est contradictoire et en premier ressort.

Elle a été signée par Matthieu DUCLOS, Président et par Nadine GALTIER, greffière du prononcé de la décision.

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Le 25 octobre 2013, Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON ont confié à la SARL HAREVA CONFORT la réalisation de travaux de traitement d'une toiture, sur un immeuble à usage d'habitation situé à Caumont, 32, rue des 3 épines, au prix de 9 400 euros.

Les travaux ont été réalisés en mars et avril 2014.

Des désordres ont été constatés à compter de septembre 2014.

Un protocole d'accord est intervenu le 9 décembre 2021, les parties convenant de désigner M. Franck Hibon comme expert. À l'issue des opérations d'expertise, les parties ont convenu d'un accord transactionnel par lequel la SARL HAREVA CONFORT a consenti à procéder à la réfection intégrale de la toiture litigieuse.

Les travaux ont été réalisés et se sont achevés le 12 décembre 2023.

De nouveaux désordres ont été constatés (infiltrations sous la toiture).

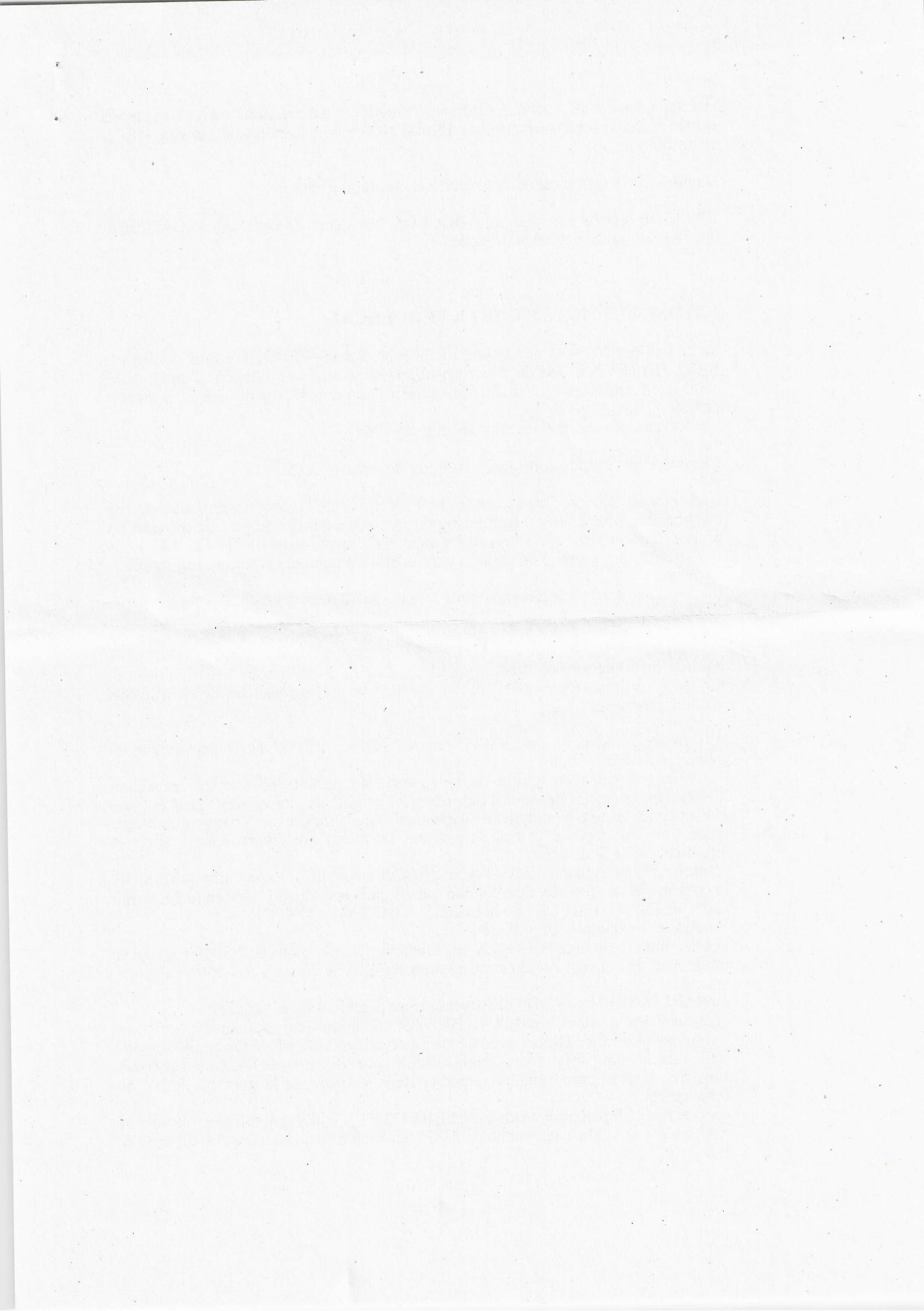
Par acte du 10 décembre 2024, Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON ont fait assigner la SARL HAREVA CONFORT devant le président de ce tribunal, statuant en référé.

À l'audience, Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON demandent au président du tribunal de :

- ordonner la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement consistant notamment en la réparation des désordres à l'origine des fuites constatées et toute conséquence en résultant, telle sur les boiseries de la toiture et tout autre dommage, et ce sous astreinte de 150 euros par jour de retard qui courra 8 jours après la signification de la décision ;
- ordonner la désignation de M. Franck HIBON en qualité d'expert afin qu'il vérifie la conformité des travaux de réfection menés dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, et ce aux frais de la Société « HAREVA CONFORT » ;
- ordonner l'exécution provisoire ;
- condamner la Société HAREVA au paiement d'une somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

La SARL HAREVA CONFORT demande au président du tribunal de :

- débouter Monsieur et Madame LEBRETON de toutes leurs demandes ;
- désigner M. Franck Hibon, avec une mission allégée, afin de déterminer la réalité est le cas échéant l'origine des griefs articulés par Monsieur et Madame Lebreton, ainsi que la meilleure manière remédier dans le cadre de la garantie de parfait achèvement ;
- condamner Monsieur et Madame LEBRETON solidairement à payer à la société HAREVA CONFORT la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de



procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de la procédure.

MOTIVATION

1. Sur la demande tendant à ordonner la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement

Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON demandent au juge des référés, sur le fondement de l'article 834 du code de procédure civile, d'ordonner la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement. Les eaux pluviales s'infiltrent sous les tuiles, ce qui a été constaté par commissaire de justice.

La SARL HAREVA CONFORT fait valoir que la réalité des désordres n'était pas démontré jusqu'à la production, en cours d'instance, d'un constat d'huiissier. La cause des désordres n'a pu être identifiée jusqu'à présent et suppose le retour des intempéries. Elle propose que M. Hibon soit saisi pour déterminer la réalité et le cas échéant l'origine des désordres.

Sur ce,

L'article 835, alinéa 2, du code de procédure civile, dispose que « Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable », le président du tribunal judiciaire peut « accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ». Le maître d'œuvre est tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de la garantie de parfait achèvement, qui lui impose de réparer tous désordres signalés dans l'année de la réception.

L'existence des désordres est établie par le constat de Maître Duflos, commissaire de justice à Bourg-Achard (pièce n° 40 du dossier des demandeurs).

Pour autant, leur cause demeure inconnue et, dès lors, les travaux pour y remédier ne sont pas décrits avec précision. Au demeurant, les demandeurs se bornent à demander au tribunal d'ordonner « la réparation des désordres » sans préciser les travaux qu'ils estiment nécessaires.

La SARL HAREVA CONFORT se prévaut de cette absence de cause mais ne paraît pas avoir fait diligence dans la recherche des causes des désordres, cherchant même dans un premier temps à en nier l'existence.

Il y a lieu dès lors, avant dire droit, de saisir un expert judiciaire pour rechercher les causes du désordre et décrire les travaux pour y remédier.

La SARL HAREVA CONFORT propose que le juge ordonne « une mission allégée » mais une telle mission risquerait de nuire, in fine, aux intérêts de Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON en ne leur permettant pas de faire valoir leurs droits en justice.

À l'audience, la SARL HAREVA CONFORT a proposé que les frais de consignation soient mis à sa charge. La consignation doit être mise à la charge, en principe, de la partie qui y a intérêt, c'est-à-dire ici Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON, rien n'interdisant toutefois que, par un commun accord entre les parties, la SARL HAREVA CONFORT fasse l'avance des frais de l'expertise pour eux.

2. Sur les frais du procès

Les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS

Le président du tribunal judiciaire

Avant-dire droit sur la demande tendant à voir ordonner la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement,

ORDONNE une mission d'expertise confiée à
M. Franck Hibon
6, impasse des Hautes Terres
76550 Saint-Aubin-sur-Scie
expert inscrit sur la liste de la cour d'appel de Rouen,

DIT que l'expert aura pour mission de :

Après avoir pris connaissance de tous documents contractuels et techniques, tels que l'acte de vente, plans, devis, marchés et autres et s'être rendu sur les lieux situés à Caumont, 32, rue des 3 épines, après y avoir préalablement convoqué les parties et leurs avocats respectifs ;

I. Environnement

1. Situer et décrire l'immeuble avant les travaux, préciser qui en était le propriétaire, le ou les occupants, décrire son utilisation.
2. Décrire les travaux, tant d'un point de vue matériel que juridique, en identifiant chaque partie intervenue, son rôle et leurs relations contractuelles.
3. Réception. Dire si l'ouvrage a fait l'objet d'une réception expresse ; le cas échéant, en préciser la date, indiquer les réserves y figurant en relation avec les griefs allégués. En l'absence de réception expresse, fournir tous éléments techniques et de fait de nature à déterminer la date à laquelle l'ouvrage était en état d'être conforme à son usage. Préciser quels griefs étaient apparents à cette date. En l'absence d'accord des parties sur la date de la réception, préciser quels griefs étaient apparents pour chacune des dates en débat.
4. Décrire la façon dont l'ouvrage a été utilisé et entretenu après réception. Préciser et décrire les travaux intervenus postérieurement à la réception.
5. Mentionner les griefs allégués par le ou les demandeurs, rappeler les discussions et les expertises amiables intervenues.

II. Procédure

6. Rappeler la mission d'expertise qui vous a saisi, sa date, la juridiction qui vous a désigné et la mission qui vous a été confiée. Mentionner les ordonnances ultérieures étendant les opérations d'expertise à d'autres parties ou d'autres dommages.
7. Lister les pièces qui ont été communiquées par chaque partie. Lister les réunions d'expertise, et la façon dont chaque partie y a été convoquée. Lister chacun des dires.

III. Grievances

Numéroter les griefs allégués dans l'assignation et les conclusions du demandeur, et, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous griefs ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation, en regroupant le cas échéant les griefs identiques sous le même numéro.
Pour chaque grief, répondre aux questions suivantes (8 à 11), avant de passer au suivant :

8. Constat.
- a) Décrire le grief (désordre, malfaçon, non façon, non-conformité contractuelle...).
Préciser où il se situe (en particulier, si l'immeuble est en copropriété, préciser si le grief touche les parties communes ou le lot privatif concerné), le photographier si

- cela est possible ou le représenter.
- b) Préciser la date d'apparition du grief dans toutes ses composantes, son ampleur et ses conséquences (date des premières manifestations, aggravation éventuelle depuis la réception des travaux). Dire notamment si le grief était apparent à la réception.
9. Nature du grief. Préciser ensuite s'il s'agit d'une malfaçon, d'une non-conformité contractuelle ou d'un grief esthétique. Estimer son importance. Préciser de façon motivée si le grief compromet, actuellement ou indiscutablement avant l'expiration d'un délai de dix ans après la réception de l'ouvrage, la solidité de celui-ci ou si, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, il le rend impropre à sa destination. Dans le cas où ce grief constituerait un dommage affectant l'ouvrage dans un de ses éléments d'équipement sans rendre l'immeuble impropre à sa destination, dire si cet élément fait ou non indissociable corps avec les ouvrages de viabilité, fondation, ossature, clos ou couvert. Dans l'affirmative, préciser si ce grief affecte la solidité du bien ou son bon fonctionnement.
10. Causes du grief et imputabilité. Donner tous éléments motivés sur les causes et origines du grief en précisant s'il est imputable à la conception, à un défaut de direction ou de surveillance, à l'exécution, aux conditions d'utilisation ou d'entretien, à une cause extérieure. Dans le cas de causes multiples, évaluer, sous forme de pourcentage, de façon motivée notamment au regard des règles et pratiques professionnelles et des circonstances particulières du déroulement des travaux, la gravité respective des manquements d'ordre technique commis par chacun des intervenants concernés.
11. Reprise du grief. Donner toutes observations sur la nature des travaux propres à remédier au grief. Les décrire. Indiquer leur durée prévisible et décrire la gêne qu'ils peuvent occasionner pour le ou les occupants de l'immeuble. Chiffrer, à partir des devis fournis par les parties, éventuellement assistées d'un maître d'œuvre, le coût de ces travaux. Évaluer les moins-values résultat des dommages non réparables techniquement.
12. À l'issue, établir un tableau de synthèse reprenant chaque grief, le numéro des pages de votre rapport qui le concerne, sa nature, l'imputabilité et le chiffrage des travaux de reprise.

IV. Préjudices immatériels

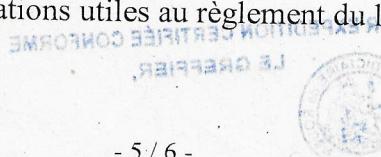
13. Fournir tous éléments de nature à permettre ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer les préjudices de toute nature, directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des griefs.
14. Fournir tous éléments de nature à permettre ultérieurement à la juridiction saisie d'évaluer le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état.

V. Travaux urgents

15. Dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des griefs et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens. Dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible.

VII. Dires

16. Répondre aux dires récapitulatifs.
17. Faire toutes observations utiles au règlement du litige.



DIT que l'expert exécutera sa mission conformément aux dispositions de l'article 263 du code de procédure civile ;

DIT que Mme Eliane PERIN et M. Patrick LEBRETON devront consigner la somme de **3 000 euros**, à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, au greffe de ce tribunal dans le délai impératif de deux mois à compter de ce jour, à peine de caducité dans la désignation de l'expert ;

DIT que l'expert, en concertation avec les parties, définira un calendrier prévisionnel de ses opérations à l'issue de la première réunion d'expertise et qu'il actualisera le calendrier en tant que de besoin, notamment en fixant un délai aux parties pour procéder aux extensions de mission nécessaires ;

DIT que dans les trois mois de sa saisine, l'expert indiquera aux parties et au juge chargé du contrôle des expertises le montant prévisible de sa rémunération définitive, notamment au regard de l'intérêt du litige, afin que soit éventuellement fixée une provision complémentaire dans les conditions de l'article 280 du code de procédure civile ;

DIT que préalablement au dépôt de son rapport, l'expert adressera aux parties, le cas échéant par voie électronique uniquement, un pré-rapport, répondant à tous les chefs de la mission et destiné à provoquer leurs observations ; qu'il devra fixer aux parties un délai d'au moins quatre semaines pour le dépôt de leurs dires éventuels, leur rappellera qu'il n'est pas tenu de répondre aux observations transmises après cette date limite et précisera la date de dépôt de son rapport ;

DIT que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la juridiction dans le délai de **9 mois** à compter du jour où il aura été saisi de sa mission ; qu'il en adressera une copie à chaque partie, accompagnée de sa demande de rémunération ;

RAPPELLE que l'expert joindra au dépôt du rapport d'expertise sa demande de rémunération et que les parties disposeront alors de 15 jours pour formuler auprès du juge du contrôle des expertises leurs observations sur cette demande ;

DÉSIGNE le juge chargé du contrôle des expertises de ce tribunal à effet de suivre l'exécution de cette mesure d'instruction ;

DIT qu'en cas de difficultés, l'expert ou les représentants des parties en référeront immédiatement au juge chargé du service du contrôle des expertises au besoin à l'adresse suivante : expertises.tj-rouen@justice.fr ;

RÉSERVE les dépens ;

ORDONNE le retrait du rôle et **DIT** que l'affaire sera réenrôlée par la partie la plus diligente ou d'office par le juge.

La greffière

Le président



POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME
LE GREFFIER,