

Formation

15.03.2023

L'EXPERTISE JUDICIAIRE

Maître Marie-Aline LARERE

DROIT IMMOBILIER CONSTRUCTION

18, Rue de Serre 54000 NANCY

www.larere-avocat.fr



DIRE A EXPERT

Au cours des opérations d'expertise judiciaire, les parties font valoir leurs observations sous forme de dire.

L'avocat précise si la correspondance qu'il adresse à l'expert est constitutive d'un « dire » au sens de l'article 276 du CPC.

Ainsi, la simple transmission de pièces ou correspondances non liées au fond u litige ou à la technique des désordres, ne doivent pas être intitulés « Dire ».

L'expert prend en considération, répond et commente les dires des avocats des parties dans son rapport.

Il est conseillé d'établir un dire récapitulatif.

Les dires des parties sont annexées au rapport.

Monsieur Jean-Baptiste DROUET

Expert judiciaire

32 bis rue des Jardiniers

54000 - NANCY

jb.drouet@tellosol.com

Paris, le 27 septembre 2022

Références à rappeler :

V/REF. : 17-RD-45689

Monsieur l'Expert,

DIRE N°4
Article 276 du
C.P.C.

Mon confrère me lit en copie.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire au sens de l'article 276 du Code de Procédure Civile, et de l'annexer à votre rapport en répondant aux observations qui y sont contenues.

Je vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'assurance de mes sentiments distingués.

L'assistance en expertise judiciaire

En matière de construction, les dossiers sont souvent complexes à appréhender et requièrent des connaissances techniques indispensables.

Généralement, les parties et en particulier les compagnies d'assurance sont assistées outre d'un Avocat d'un expert technique.

L'expert amiable peut être présent aux opérations d'expertise pour accompagner les parties.

Le rôle de l'expert amiable est d'assister les parties et leurs avocats dans la compréhension du dossier sous un angle technique.

Il pourra participer à renforcer et améliorer les arguments dans l'intérêt du client.

Se faire accompagner par un expert technique amiable dans le cadre d'une expertise judiciaire permet de rétablir un certain équilibre.

L'expert judiciaire peut ainsi échanger plus facilement avec des professionnels du bâtiment sur les aspects techniques du dossier judiciaire.

Du fait de ses compétences, l'expert amiable peut :

- ✎ donner son avis et contredire les arguments techniques de l'expert et des autres parties,
- ✎ rechercher les bons arguments et documents techniques pour son client
- ✎ interpréter les mesures et investigations réalisées par l'expert
- ✎ construire en partenariat avec l'avocat une argumentation juridique et technique pertinente

EX : SARETEC, POLYEXPERT, GROUPE IXI

LES SUITES DE L'EXPERTISE JUDICIAIRE

Lorsqu'une expertise judiciaire est terminée, toutes les parties qui y ont participé disposent du rapport qu'a rédigé l'Expert.

C'est généralement un pavé qui comporte non seulement au début son avis, mais également une copie de tous les documents qui ont été échangés.

En principe, le début du pavé en question – c'est-à-dire le rapport proprement dit, l'avis de l'expert – est clair et exploitable.

C'est-à-dire qu'il indique précisément quels sont les désordres, les origines de ces désordres, et le montant des réparations nécessaires.

Le bon rapport d'expertise mentionne également qui est responsable de tel désordre, et dans le cas de plusieurs responsables, donne une idée de leur quote-part de responsabilité.

Du côté du demandeur, tout ce qui importe est de savoir si les désordres dont il se plaint sont constatés et s'ils sont évalués.

Généralement, c'est le cas, donc pas de problème, surtout si on est dans le cadre d'une responsabilité décennale vu que les constructeurs sont solidairement responsables.

L'étape suivante consiste à se faire indemniser des préjudices.

Deux solutions existent : la solution amiable, et la solution judiciaire.

La solution amiable

La solution amiable consiste à prendre contact avec l'ensemble des avocats des parties, et à suggérer que les parties en question payent à hauteur de la quote-part retenue par l'Expert les préjudices retenus par ce dernier.

L'intérêt d'une telle solution est qu'elle est assez rapide :

compte tenu du temps pour se mettre d'accord, rédiger le protocole transactionnel et obtenir les chèques, on peut s'en sortir en principe en deux à trois mois.

Parfois c'est un peu plus long, mais de toutes façons, généralement plus court qu'une procédure judiciaire.

La solution amiable fonctionne généralement si les montants des préjudices ne sont pas trop élevés et si le rapport est particulièrement clair et argumenté, donc difficile à contester.

Elle ne fonctionne toutefois pas systématiquement, dans la mesure où il est généralement préférable que toutes les parties veuillent bien participer.

Si l'une ou plusieurs d'entre elle ne le souhaitent pas, il faut généralement chercher une solution judiciaire.

Articles 2044 à 2052 du Code civil.

Auteur de l'acte

La transaction est conclue entre au moins deux personnes capables et, le cas échéant, assistées ou représentées selon les règles régissant les incapacités.

En pratique, les transactions sont plutôt rédigées par un ou plusieurs professionnels du droit, conseils de la ou des parties en présence.

Assistance et représentation

Ni la représentation ni l'assistance ne sont obligatoires.

En pratique toutefois, il est préférable de se faire assister dans la rédaction de la transaction, spécialement par un professionnel du droit : avocat, notaire, huissier de justice, etc.

Forme

Obligatoirement par écrit (C. civ., art. 2044, al. 2).

La transaction peut être formalisée par acte notarié ou par acte sous seing privé ; cette dernière solution est celle ici retenue.

L'acte sous seing privé pourrait être contresigné par avocats.

Mentions obligatoires

Celles de tout contrat synallagmatique ou, le cas échéant, de tout acte authentique.

Nombre d'exemplaires :

- en cas de transaction sous seing privé, autant que de parties à la transaction, chaque exemplaire devant être signé par toutes les parties, « à moins que les parties ne soient convenues de remettre à un tiers l'unique exemplaire dressé » (C. civ., art. 1375).

L'acte sous signature privée qui constate un contrat synallagmatique ne fait preuve que s'il a été fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, à moins que les parties ne soient convenues de remettre à un tiers l'unique exemplaire dressé.

- en cas de transaction notariée, un seul exemplaire conservé par le notaire qui a reçu l'acte.

Pièces à joindre

Toute pièce jugée utile par les parties peut être annexée à la transaction, à condition, par précaution, que toutes les parties paraphent la ou les pièces jointes et que la transaction mentionne la ou les pièces annexées.

Caractère exécutoire

Seulement si la transaction est notariée et si le notaire appose la formule exécutoire sur une expédition.

Sinon, il faut s'adresser à justice pour faire conférer force exécutoire à la transaction.

Recours

La transaction est un contrat qui peut faire l'objet des actions en nullité de droit commun.

Observations

La rédaction de la transaction doit être faite en gardant constamment à l'esprit qu'il s'agit d'être le plus clair (phrases courtes) et exhaustif possible. De plus, les parties doivent se consentir réellement entre elles des concessions réciproques et le montrer.

+

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE :

Madame [REDACTED] de nationalité française, née le 2 avril 1988 à BAR LE DUC (55),
demeurant [REDACTED] à 55500 LIGNY EN BARROIS 241121100138005

Ayant pour avocat Maître Marie Aline LARERE

D'UNE PART

La Société MAAF, SA, inscrite au RCS de NIORT sous le n°542 073 580, dont le siège est sis Chauray à 79036 NIORT, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Carole CANONICA de la SCP VILMIN CANONICA REMY,

D'AUTRE PART



IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Suivant exploit en date du 2 mars 2018, Madame FILION a fait délivrer assignation à la Société [REDACTED] ainsi qu'à la Société MAAF, es qualité d'assureur de la Société [REDACTED] au visa des dispositions de l'article 145 du Code de Procédure Civile, aux fins de voir instaurer une mesure d'expertise judiciaire.

A l'appui de son exploit introductif d'instance, [REDACTED] exposé être propriétaire d'un appartement situé 1 rue Philippe DE GULDRES 54000 Nancy, et avoir confié à la Société [REDACTED] suivant devis en date du 17 novembre 2015, des travaux de chauffage-plomberie-sanitaire, travaux réceptionnés avec réserves suivant procès-verbal en date du 9 mars 2016.

Après réalisation des travaux, [REDACTED] a constaté un problème de mauvaises odeurs dans la salle de bain, ce qui l'a conduite à prendre attache avec Monsieur POLLISSE, expert près la Cour d'Appel de Nancy, lequel a, après visite sur le site, procédé au dépôt d'un rapport en date du 18 janvier 2017.

Au terme de son rapport, Monsieur POLLISSE impute les mauvaises odeurs au droit du siphon de la douche au fait que la canalisation d'évacuation des eaux usées a une contrepente, que le siphon est désiphonné et que de ce fait les odeurs remontent par le siphon.

Monsieur POLLISSE a, par ailleurs, détaillé les travaux de reprise devant être entrepris.

Au terme de son exploit introductif d'instance, [REDACTED] s'est par ailleurs prévalu d'un problème de pression sur l'installation de chauffage nécessitant une recherche de fuites.

A l'époque, les parties n'ont pas été en mesure de trouver un accord.

C'est dans ces conditions que la mesure expertale a été instaurée suivant ordonnance en date du 27 mars 2018, Monsieur DE MEI RINDER étant désigné en qualité d'expert judiciaire.

L'expert a procédé à ses opérations et déposé son rapport en date du 12 novembre 2020.

Après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, et sur le fondement des conclusions expertales, les parties ont entendu, sans aucune reconnaissance de mobilisation des garanties, se rapprocher et faire des concessions réciproques pour mettre un terme amiable au litige qui les oppose.



IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I

La Société MAAF accepte d'indemniser [REDACTED] au titre des postes suivants :

- Désordre mauvaises odeurs
- Receveur de douche
- Travaux de chauffage
- Trouble de jouissance/préjudice moral
- Frais judiciaire pour attirer le syndic
- Frais d'expertise judiciaire
- Article 700
- Expertise Monsieur POLLISSE

ARTICLE II

Au titre des postes tels que visés à l'article I, la Société MAAF accepte de procéder au règlement d'une somme de 11 931,65 €, laquelle se répartit de la façon suivante :

- Désordre mauvaises odeurs : 1.320 € TTC
- Receveur de douche : 402 €
- Travaux de chauffage : 138,01 €
- Trouble de jouissance/préjudice moral : 4.100 €
- Frais judiciaire pour attirer le syndic : 216 €
- Frais d'expertise judiciaire : 2.150 €
- Article 700 : 2.843,73 €
- Expertise Monsieur POLLISSE : 761,91 €
- TOTAL : 11.931,65 €

Le règlement de la somme de 11.931,65 € interviendra dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent protocole par le dernier signataire.

ARTICLE III

En contrepartie du règlement des sommes, telles que détaillées aux articles I et II, [REDACTED] s'estime pleinement et intégralement remplie de ses droits et s'interdit irrévocablement à engager, pour quelle cause que ce soit, toute nouvelle action et à présenter toutes réclamations ultérieures relatives aux dommages ayant affecté son appartement, sis 1 rue Philippe DE GUELDRES à 54000 NANCY, et tel qu'examinés par Monsieur DE MEL BINDE au terme de son rapport d'expertise judiciaire, à l'encontre de la Société MAAF, de la Société [REDACTED] outre du Syndicat des Copropriétaires.

ARTICLE IV

[REDACTED] consent à ce que le présent protocole fasse l'objet d'une communication dans le cadre de toute procédure amiable et/ou judiciaire dont la Société MAAF serait l'objet et/ou que la Société MAAF devrait engager dans le cadre de ses recours récursoires.

ARTICLE V

Le présent protocole vaut transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil et a autorité de chose jugée en dernier ressort.

Il ne pourra en conséquence être attaqué ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion, ainsi qu'il résulte de l'article 2052 du Code Civil.

Les parties déclarent, chacune pour ce qui la concerne, avoir disposé du temps de réflexion nécessaire ainsi que de l'assistance éclairée de leurs conseils respectifs préalablement à la signature de la présente transaction qui ont spécifiquement attiré leur attention sur le caractère définitif, irrévocable et forfaitaire du présent accord.

Le consentement à la présente transaction est donc libre et traduit leur volonté éclairée.

Fait en 2 exemplaires originaux pour remise d'un original à chacune des parties.



La solution judiciaire

En matière judiciaire, il est également important de savoir si le rapport est clair et exploitable.

En effet, s'il l'est vraiment, on peut avant toute chose, afin d'obtenir le règlement rapide des sommes, tenter un [référé](#).

C'est-à-dire qu'il faut identifier, au sein du rapport, les sommes d'argent qui sont indiscutablement à la charge de telle ou telle partie.

Dès lors, on peut tenter un référé provision.

Ce type de référé peut également être tenté à l'encontre de [l'assureur Dommages Ouvrage](#).

Si à l'issue du référé on a obtenu tout ce qu'on veut, on peut s'arrêter là.

C'est toutefois rarement le cas.

En effet, le juge n'accordera que les sommes qui font l'objet d'une obligation non sérieusement contestable.

En la matière, il s'agira du montant des réparations.

Ce n'est pas le cas des préjudices divers que l'on peut solliciter (préjudice de jouissance, déménagement le temps des travaux...).

Ces préjudices ne peuvent être accordés que dans le cadre d'un procès au fond.

Donc, une fois que le référé est achevé, il convient généralement d'intenter un procès au fond pour obtenir le reste.

Il faut savoir que tant dans l'instance de référé que au fond, les frais dits « irrépétibles », c'est-à-dire essentiellement les frais d'avocat, pourront au moins en partie être supportés par les responsables des désordres.

Il en ira de même des frais d'expertise.

Une fois que tout cela est terminé, il suffit de récolter les chèques, et ensuite le dossier peut être archivé.

A noter : le demandeur qui récupère des sommes, de quelque façon que ce soit, en fait absolument ce qu'il veut. Il n'est pas obligé – même si c'est fortement conseillé – de les consacrer à réparer les dommages. Il n'est pas davantage obligé de faire réaliser les travaux par l'entreprise retenue dans le rapport d'expertise.

PREMIERE EXPEDITION

SELARL ANGLE DROIT NANCY - COMMERCY
Huissiers de Justice associés - Office de Nancy
10 rue Saint Dizier 54000 NANCY - 03 83 37 26 61
2 rue Saint Amand 54200 TOUL - 03 83 43 01 32

Marie-Aline LARERE

Avocat à la Cour

* * *

18, rue de Serre - 54000 NANCY

Tél : 03.83.32.27.85 – Mail : contact@larere-avocat.fr

NOS REF : GSCHWEND/ALLIANCE DIFFUSION FERMETURES
MAL/VS - 19284

ASSIGNATION DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE



TROIS NOVEMBRE

A LA REQUETE DE :

1/ Monsieur Tony Jacky GSCHWEND, né le 22 juin 1980 à NANCY (Meurthe-et-Moselle), de nationalité française, responsable Santé Sécurité au Travail, demeurant 7 rue de la Ville Haute 54630 FLAVIGNY SUR MOSELLE

2/ Madame Claire-Marie, Louise, Isabelle PARELLE épouse GSCHWEND, née le 04 juillet 1981 à NANCY (Meurthe-et-Moselle), de nationalité française, gestionnaire en assurances, demeurant 7 rue de la Ville Haute 54630 FLAVIGNY SUR MOSELLE

Représentés tous deux par **Maître Marie-Aline LARERE**, Avocat au Barreau de NANCY, y demeurant 18, rue de Serre, qui se constitue et occupera pour eux sur la présente assignation et ses suites

Nous, SELARL ANGLE DROIT NANCY - COMMERCY, Huissiers de Justice associés société titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de NANCY 54000, y demeurant 10, Rue Saint Dizier, représentée par l'un deux soussigné,

J'AI DONNE ASSIGNATION A :

La société **ALLIANCE DIFFUSION FERMETURES**, SARL inscrite au RCS de NANCY sous le numéro 522 316 371, dont le siège social est sis 15 bis rue Rivolet 54300 LUNEVILLE, prise en la personne de son gérant en exercice, pour ce domicilié audit siège, **où étant et parlant à :**

(où étant et parlant à comme il est dit au pv de signification)

D'AVOIR A COMPARAITRE LE :

**MERCREDI DOUZE AVRIL DEUX MILLE VINGT-TROIS
A 8H45
(12 AVRIL 2023 à 8H45– Pôle Civil, section 9)**

Par devant Mesdames et Messieurs les Présidents et Juges composant le Tribunal Judiciaire de NANCY, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Rue du Général Fabvier 54000 NANCY.

INFORMATIONS TRES IMPORTANTES :

Vous êtes tenue :

- soit de vous présenter personnellement à cette audience, seule ou assistée de l'une des personnes visées à l'article 762 du Code de procédure civile, soit un avocat, votre conjoint, votre concubin, la personne avec laquelle vous avez conclu un pacte civil de solidarité, un parent ou allié en ligne directe, un parent ou allié en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus), ou une personne exclusivement attachée à votre service personnel ou à votre entreprise.

L'Etat, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

- soit de vous y faire représenter par un avocat, ou par l'une des autres personnes ci-dessus énumérées. Cette personne, si elle n'est pas avocat, doit être munie d'un pouvoir écrit et établi spécialement pour ce procès.

Si vous ne le faites pas, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du Tribunal judiciaire de leur domicile et, par dérogation au deuxième alinéa de l'article 5 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971, charger un avocat ayant sa résidence professionnelle dans le ressort du tribunal judiciaire de NANCY.

Vous déclarant que, conformément aux dispositions des articles 753 et 832 du Code de procédure civile, " Sans préjudice des dispositions de l'article 68, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1343-5 du Code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe. Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier. La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1. Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées."

I – EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :

1. Monsieur et Madame Tony GSCHWEND ont confié à la société ALLIANCE DIFFUSION la fourniture et pose d'une porte d'entrée ALUHAUS suivant devis n° 05978 du 7 avril 2016 pour un montant de 2.350 euros TTC.

Les travaux ont été réceptionnés avec réserves : « *problème petit vantail en 2 vitrages – Non prévu à la signature du devis* ».

Parallèlement, la société ALLIANCE DIFFUSION a établi le même jour une facture n° 1898 d'un montant de 1.390 euros après déduction de l'acompte du 26 mars 2016 d'un montant de 960 euros.

2. Monsieur et Madame GSCHWEND ont toutefois constaté un problème de dimension des cotes de la porte qui a été remplacée le 10 août 2016 mais à nouveau, ils ont constaté le 22 août 2016 un problème au niveau des côtes et de la fermeture de la seconde porte.

C'est ainsi qu'ils ont déclaré le sinistre à leur assureur de protection juridique GROUPAMA qui a adressé le 3 avril 2017 à la société ALLIANCE DIFFUSION une mise en demeure aux fins de voir procéder au changement de la porte qui ne correspond pas à la commande passée.

La société ALLIANCE DIFFUSION est intervenue mais plusieurs désordres persistaient.

Un procès-verbal de constat a été établi par Maître ROTHHAHN, huissier de justice à NANCY, le 8 décembre 2017.

Des échanges s'en sont suivis mais n'ont pas permis d'aboutir à une solution amiable.

Monsieur et Madame GSCHWEND ont, par l'intermédiaire de leur Conseil, adressé une ultime mise en demeure à la société ALLIANCE DIFFUSION pour qu'elle fasse le nécessaire sous 15 jours à remédier aux désordres tels que constatés.

Mais cette énième démarche n'a pas permis de débloquer la situation.

3. C'est dans ce contexte que Monsieur et Madame GSCHWEND ont été contraints de saisir, par acte du 24 juin 2020, le Tribunal Judiciaire de NANCY, statuant en matière de référé, aux fins d'obtenir l'édition d'une mesure d'expertise judiciaire.

Il y a été fait droit suivant ordonnance de référé du 8 septembre 2020 et Monsieur CONRADT a été désigné à cette fin.

4. Ce dernier a organisé une réunion d'expertise sur place le 9 juin 2021, à l'issue de laquelle il a déposé un pré-rapport le 23 septembre 2021 puis un rapport définitif le 16 décembre 2021.

5. Faute d'accord entre les parties, Monsieur et Madame GSCHWEND n'ont pas d'autre choix que de saisir la présente juridiction aux fins d'obtenir l'indemnisation de leur entier préjudice.

II – DISCUSSION :

A/ SUR LA RESPONSABILITE DE LA SOCIETE ALLIANCE DIFFUSION FERMETURE :

Monsieur et Madame GSCHWEND sont bien fondés à rechercher la responsabilité de la SARL ALLIANCE DIFFUSION sur le fondement de l'article 1147 du Code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

En effet, l'Expert Judiciaire, Monsieur CONRADT a largement mis en exergue les nombreux manquements de la SARL ALLIANCE DIFFUSION à l'exécution des travaux litigieux.

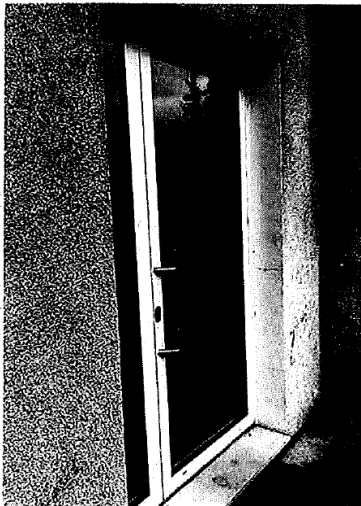
Ainsi, l'Expert Judiciaire a tout d'abord constaté que la Société ALLIANCE DIFFUSION s'y est prise à trois fois pour poser la porte d'entrée aux bonnes dimensions et que, cependant, l'ouvrage reste problématique :

- le vantail est dur à manœuvrer,
- absence de finitions périphériques (page 3 du rapport d'expertise).

Il ajoute, pages 5 à 7 de son rapport, que :

L'ouvrage présente les défauts suivants:

- Mauvais fonctionnement de la porte. Le vantail principal frotte et un geste appuyé est nécessaire pour une fermeture complète. Une porte neuve doit se fermer naturellement et enclencher les pènes au terme d'une course fluide du vantail. La condamnation par clé est également anormalement dure.
- Absence de raccord de finition entre l'huisserie et les doublages intérieurs de la paroi.
- Cache busette manquante au bas du vantail principal.



vue extérieure de la porte



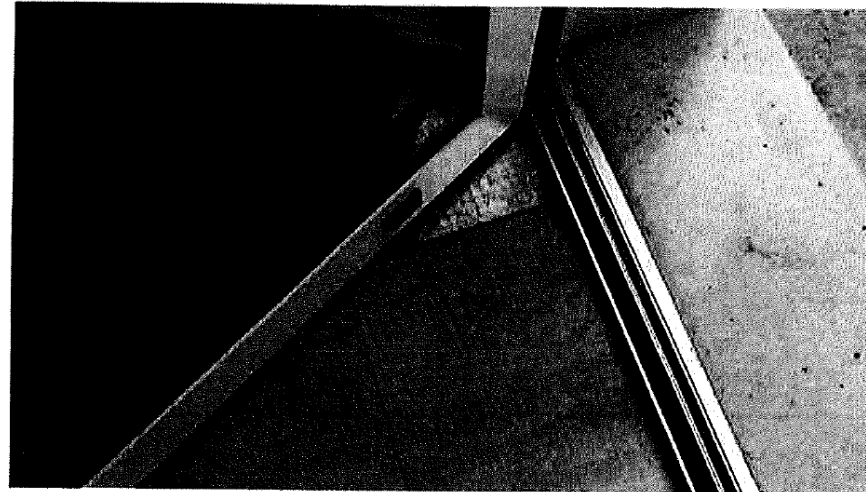
vue intérieure. Les flèches indiquent l'absence de raccord de finition avec les doublages intérieurs



Calfeutrement sommaire par un cordon de mousse de polyuréthane sans plus de finitions



Idem



Cache busette noir (d'ordinaire cet élément est fourni dans la teinte du vantail)



Cache busette manquant

Voir également le procès verbal de constat de M.ROTHHAHN huissier pièce 5 demandeurs.
Les désordres sont imputables à une faute d'exécution.

L'Expert conclut que les désordres sont imputables à une faute d'exécution.

La SARL ALLIANCE DIFFUSION engage, ce faisant, sa responsabilité contractuelle de droit commun en tant que locateur d'ouvrage.

B/ SUR LES PREJUDICES :

1. L'Expert Judiciaire a d'abord chiffré les travaux de reprise nécessaires comme suit (page 8 de son rapport) :

➤ Réglage et mise en jeu de la porte :

Les vantaux se déforment et frottent à la suite d'un mauvais calage entre les vitrages et le cadre des vantaux : Il faut déposer le vantail principal, le déparcloser et régler le calage afin d'obtenir un équerrage satisfaisant.

Estimation : Intervention de 2 heures d'un technicien. 2X60 = 120 € HT soit 144 € TTC

➤ Raccords de finitions :

Il faut procéder au calfeutrement périphérique de la porte : mise en œuvre de plaques de plâtres collées entre le bâti et les doublages adjacents, enduit et peinture.

Estimation : Intervention de 4 heures d'un technicien. 4X60 = 240 € HT

Forfait déplacement 2x60=120 €

Petites fournitures enduit plâtre peinture 120 €

Protections 30 €

TOTAL 510 HT soit 612 €TTC

Pour cette seconde prestation M. & Mme GSCHWEND produisent un devis de 830 € (pièce 9 en annexe) qui me paraît un peut surestimé.

En conclusion j'estime la reprise des désordres à 800 €.

La somme de 612 euros ne saurait toutefois être retenue car elle repose sur un chiffrage dit "à la louche" et sera insuffisante pour la reprise de la finition qui a été chiffrée par un professionnel du bâtiment à hauteur de 830,00 euros TTC.

Or, la victime de désordres doit être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'immeuble avait été livré sans vices (Cass. civ. 3, 9 octobre 1991, n° 87-18.226; Cass. civ. 3, 15 mai 2001, n° 99-18.088).

En raison du principe de la réparation intégrale du préjudice, il convient de fixer le montant des raccords de finition à hauteur de 830 euros TTC, qui est par ailleurs justifié.

2. En outre, dans la mesure où la porte était inachevée et ne fonctionnait pas de façon satisfaisante, Monsieur et Madame GSCHWEND ont subi d'importants troubles de jouissance.

Ils ont subi ce préjudice depuis août 2016 jusqu'à l'intervention de l'entreprise en juin 2021 soit plus de cinq ans et ont été gêné avec leurs trois enfants pendant tout ce temps pour entrer et sortir de leur maison.

PAR CES MOTIFS

Vu l'ancien article 1147 du Code Civil,

Vu le rapport d'expertise de Monsieur CONRADT du 16 décembre 2021,

Il est demandé au Tribunal de :

- **DECLARER** recevables et bien fondés Monsieur et Madame GSCHWEND en toutes leurs demandes, fins et conclusions à l'encontre de la SARL ALLIANCE DIFFUSION FERMETURES.

- **CONDAMNER** la Société ALLIANCE DIFFUSION à verser à Monsieur et Madame GSCHWEND la somme de 830 € au titre des travaux de réfection nécessaires.

- **CONDAMNER** la Société ALLIANCE DIFFUSION à verser à Monsieur et Madame GSCHWEND la somme de 3 000 € au titre de leur trouble de jouissance avec intérêts au taux légal à compter de date de l'assignation valant sommation de payer demeurée infructueuse conformément aux dispositions de l'article 1153 du Code Civil, outre la somme de 2 000 € pour préjudice moral.

- **CONDAMNER** la Société ALLIANCE DIFFUSION au paiement d'une indemnité de 3 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- **CONDAMNER** la Société ALLIANCE DIFFUSION aux entiers dépens de l'instance au fond ainsi que de l'instance en référé ayant abouti au prononcé de l'ordonnance de référé du 8 septembre 2020 et au remboursement des frais et honoraires de l'Expert Judiciaire, Monsieur CONRADT, le tout dont distraction au profit de Maître Marie-Aline LARERE, avocat aux offres de droit, en application des dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

SOUS TOUTES RESERVES

Nancy, le 04 juillet 2022

Marie-Aline LARERE

Avocat à la Cour

Bordereau des pièces qui seront versées aux débats dans le cadre de la présente instance :

1. Devis ALLIANCE DIFFUSION n° 05978 du 7 avril 2016
2. Facture ALLIANCE DIFFUSION n° 1898 du 8 juin 2016
3. Procès-verbal de réception de chantier du 8 juin 2016
4. Courrier de GROUPAMA à ALLIANCE DIFFUSION du 3 avril 2017
5. Procès-verbal de constat de la SELARL ROTHHAHN JACOBY VAUTRIN du 8 décembre 2017
6. Courrier de GROUPAMA à ALLIANCE DIFFUSION du 9 février 2018
7. Courrier de GROUPAMA à ALLIANCE DIFFUSION du 5 mars 2018
8. Courrier RAR de Maître LARERE à ALLIANCE DIFFUSION du 21 novembre 2019
9. Pré-rapport de Monsieur CONRADT du 23 septembre 2021
10. Rapport de Monsieur CONRADT du 16 décembre 2021
11. Ordonnance de taxe du 21 février 2022

Merci de votre attention

Maître Marie-Aline LARERE

DROIT IMMOBILIER CONSTRUCTION

18, Rue de Serre 54000 NANCY



www.larere-avocat.fr