

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 05 février 2025**

N° RG 24/57193

**N° Portalis
352J-W-B7I-C57EH**

par **Pierre GAREAU**, Juge au Tribunal judiciaire de Paris, agissant
par délégation du Président du Tribunal,

N° : 9

Assisté de **Paul MORRIS**, Greffier.

Assignation du :
14 et 16 Octobre, du
30 décembre 2024

DEMANDERESSE

S.C.I. SCI TAIZE 2014
21 Avenue Jules Ferry
13100 AIX EN PROVENCE/FRANCE

*représentée par Maître Rémy WACHTEL, avocat au barreau de
PARIS - #G0379*

DEFENDERESSES

S.A.S.U. VOLFONI CHAMPS ELYSEES
55, rue Deguingand
92300 LEVALLOIS-PERRET

S.A.S.U. VOLFONI CHAMPS ELYSEES LGE
55, rue Deguingand
92300 LEVALLOIS-PERRET/FRANCE

*représentées par Maître Daniela SABAU de la SELAS BDD
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS - #R0046*

S.C.I. GARLAINE
212 avenue Jean Jaurès
75019 PARIS

**4 Copies exécutoires
délivrées le:**

S.C.I. GARDET
212 avenue Jean Jaures
75019 PARIS

*représentées par Maître Christine ECHALIER DALIN, avocat
au barreau de PARIS - #P0337*

INTERVENTION VOLONTAIRE

SARL ELYSEES RESTAURATION S.E.R.E.S.T.
67 rue Pierre Charron
75008 Paris

*Représentée par Maître Bernard BESSIS, avocat au barreau de
Paris - #E0794*

DÉBATS

A l'audience du **08 Janvier 2025**, tenue publiquement, présidée
par **Pierre GAREAU, Juge**, assisté de **Paul MORRIS, Greffier**,

La société TAIZE 2014 est propriétaire des locaux 8 et 44
dépendant de l'immeuble situé 67 rue Pierre Charon et 63 avenue
des champs Elysée 75008 Paris.

Ces locaux sont loués à la société Elysée Restauration (*la SEREST
ci-après*) qui exploitent dans ces lieux, un restaurant-bar-
discothèque.

Les sociétés Garlaine et Gardet sont également propriétaires dans
le même immeuble des lots 9, 36 et 37 pour la société Garlaine et
43 et 45 pour la société Gardet.

Ces locaux, situés aux dessus de ceux propriétés de la société
Taize 2014, ont été loués à une société Restaurant Gari's devenu
Volfoni Champs Elysée, pour l'exploitation d'un restaurant.

Dés le but de l'année 2023, la SEREST a signalé l'existence de
plusieurs dégâts des eaux affectant son local.

Suite à l'intervention d'un technicien en septembre 2023, l'origine
des fuites d'eau étaient identifiée comme provenant des locaux
loués par Volfoni Champs Elysée.

Le 16 novembre 2023, Monsieur Thierry Moreau, architecte de
l'immeuble a dressé un rapport dans lequel il a estimé que les
fuites avaient pour origine un défaut d'étanchéité dans les locaux
de Volfoni Champs Elysée.

Le 22 novembre 2023, les société Garlaine et Gardet ont mis en
demeure Volfoni Champs Elysée de procéder en urgence aux
travaux préconisés par l'architecte.

Le 7 juillet 2024, un nouveau sinistre a été déclaré par la SEREST.

Le 30 août 2024, Monsieur Moreau a transmis un nouveau rapport dans lequel il a relevé trois fuites dans les installations privatives de Volfoni Champs Elysée.

En se fondant sur l'absence de réaction de Volfoni Champs Elysée, TAIZE 2014 l'a mis en demeure le 6 septembre 2024, de procéder sous huitaine aux travaux préconisés par l'architecte de l'immeuble.

Le 20 septembre 2024, les société Garlaine et Gardet ont également mis en demeure leur locataire de procéder aux travaux indiqués.

C'est dans ces conditions que TAIZE 2014 a, par exploit délivré les 14 et 16 octobre 2024, assigné les société Garlaine et Gardet et Volfoni Champs Elysée LGE, devant le président de ce tribunal, statuant en référé, aux fins de leur imposer d'effectuer sous astreinte les travaux nécessaires.

Par exploit délivré le 30 décembre 2024, les société Garlaine et Gardet ont également attiré Volfoni Champs Elysée en intervention forcée en indiquant que c'était bien avec cette société que le contrat de bail avait été conclu et non avec Volfoni Champs Elysée LGE.

A l'audience du 8 janvier 2025, TAIZE 2014, Volfoni Champs Elysée et les société Garlaine et Gardet étaient représentées par leur conseil.

La société SEREST est intervenue volontairement à l'instance par l'intermédiaire de son conseil.

La jonction des affaires RG 24/57193 et 25/50069 a été prononcée.

Dans ses dernières conclusions soutenues oralement, TAIZE 2014 sollicite du juge des référés de :

- Condamner *in solidum* les sociétés Garlaine, Gardet et Volfoni Champs Elysées LGE à réaliser l'intégralité des travaux préconisés par Monsieur Thierry Moreau sous son contrôle et ce sous astreinte de 500€ par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,

Subsidiairement,

- Ordonner une mission d'expertise judiciaire,

En tout état de cause,

- Débouter les autres prétentions,
- Condamner Volfoni Champs Elysée et les société Garlaine et Gardet *in solidum* à justifier de la conformité du bac à graisse sous astreinte de 500 € par jour de retard, et subsidiairement, désigner un expert judiciaire,
- Condamner la SEREST à payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner Volfoni Champs Elysée et les société Garlaine et Gardet *in solidum* à payer la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- Condamner Volfoni Champs Elysée, les société Garlaine et Gardet et la SEREST *in solidum* aux entiers dépens de l'instance.

Dans ses dernières conclusions, les société Garlaine et Gardet sollicitent de :

- Débouter TAIZE 2014 de l'ensemble de ses prétentions,
- A titre subsidiaire,
- Condamner Volfoni Champs Elysée et Volfoni Champs Elysée LGE à les garantir de toute condamnation prononcée à son encontre,

En tout état de cause,

- Condamner *in solidum* TAIZE 2014, Volfoni Champs Elysée et Volfoni Champs Elysée LGE à payer la somme de 4000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Volfoni Champs Elysée, intervenant forcée, et Volfoni Champs Elysée LGE dans leurs dernières conclusions, sollicitent du juge des référés de :

- Dire n'y avoir lieu à référé à titre principale,
- Subsidiairement : ordonner une mesure d'expertise

La SEREST, intervenant volontaire, sollicite du juge des référés de :

- Déclarer recevable son intervention volontaire,
- Condamner TAIZE 2014 à titre provisionnelle à lui verser la somme de 200 000 € au titre de la perte de résultat,
- Condamner TAIZE 2014 au paiement d'une somme de 120 000 € au titre de la réfection de ses locaux

A titre subsidiaire, Si une expertise est ordonnée,

- L'exonérer de toute participation financière à cette mesure,
- Condamner les autres parties, *in solidum*, à prendre en charge ces frais,
- Dire que l'expert aura également pour mission d'évaluer le coût des travaux et le préjudice financière subi par la société SEREST,

En tout état de cause,

- Condamner la société Taize 2014 au paiement de la somme de 5000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits et moyens des parties à l'acte introductif d'instance, aux écritures et aux notes d'audience.

SUR CE,

- *Sur l'intervention volontaire de la SEREST.*

Selon l'article 329 du code de procédure civile, « *L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.* »

En l'espèce, la SEREST est intervenue volontairement à l'audience du 8 janvier 2025.

En sa qualité de preneur des locaux supportant les désordres allégués dans le cadre du présent litige, son intervention volontaire à titre principale est recevable.

- Sur la demande d'injonction d'effectuer les travaux d'étanchéité sous astreinte et l'expertise judiciaire

Aux termes de l'article 835 alinéa 1er du Code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite s'entend de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit.

Le juge des référés dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier l'existence d'un trouble manifestement illicite et ordonner la mesure de remise en état qui lui paraît s'imposer pour le faire cesser.

En l'espèce, dans son rapport le plus récent du 30 août 2024, l'architecte de l'immeuble a relevé dans les locaux de Volfoni Champs Elysée :

- L'existence d'une fuite au niveau de l'alimentation de l'évier de la zone légumerie,
- L'existence d'une fuite dans le collecteur sous lave-main du couloir,
- Un problème d'étanchéité de la zone chambre froides négatives.

Entre les 4 et 11 septembre 2024, Volfoni Champs Elysée a fait intervenir une entreprise de plomberie Yacici Bâtiment.

Il ressort du procès-verbal de constat en date du 29 novembre 2024, que les désordres dus aux fuites d'eau affectant les locaux loués par la SEREST sont toujours en cours.

Sur ce point, aucune des parties ne conteste la réalité ou l'étendue du désordre affectant les lots propriétés de TAIZE 2014 et exploités par la SEREST.

Aucun élément ne permet d'établir précisément, suite aux travaux de réfection effectués en septembre 2024, l'origine de ces fuites d'eau affectant ces lots. Si le rapport dressé par Monsieur Moreau pointe plusieurs origines possibles de ces désordres, le lien de causalité entre les défauts d'étanchéité constatés et les désordres subies fait défaut.

Si la réalité et l'importance de ces désordres sont acquises, leur origine précise, et les responsabilités qui en découleraient ne sont pas suffisamment et clairement établies afin d'établir l'existence d'une obligation non sérieusement contestable à la charge d'une des parties.

En conséquence, la demande de d'injonction de travaux d'étanchéité sous astreinte formulée par TAIZE 2014 sera rejetée.

- Sur la demande de justification concernant le bas à graisse

S'agissant de cette prétention, TAIZE 2014 ne fournit aucun élément sur un quelconque désordre ou justifiant de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable à la charge de la société Garlaine et Gardet et Volfoni Champs Elysée LGE étant précisé que la société Garlaine et Gardet ont fourni les justificatifs d'entretien dudit bac à graisse.

Il n'y aura lieu à référé s'agissant de cette prétention.

- Sur les demandes de provision formulées par la SEREST

Selon l'article 1725 du code civil, « Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. » Le bailleur n'est pas tenu à dommages-intérêts à raison du trouble de jouissance subi par le locataire sauf si le trouble de droit s'accompagne d'une faute ou d'une négligence du bailleur.

En l'espèce, la SEREST reproche à son bailleur une négligence dans la gestion de ces désordres affectant son exploitation commerciale.

Or il doit être relevé, que TAIZE 2014, à l'origine de la présente procédure, justifie de nombreuses démarches auprès du syndic et des défendeurs à la présente cause en vue de procéder aux réparations nécessaires.

La SEREST ne justifie donc pas, avec l'évidence qu'exige le référé, l'existence d'une obligation non sérieusement contestable à la charge du preneur.

Il n'y aura donc lieu à référé s'agissant de cette prétention.

Sur la demande d'expertise

Aux termes de l'article 145 du code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

L'application de ce texte, qui subordonne le prononcé d'une mesure d'instruction à la seule démonstration d'un intérêt légitime à établir ou à préserver une preuve en vue d'un litige potentiel, n'implique aucun préjugé sur la recevabilité et le bien-fondé des demandes formées ultérieurement, sur la responsabilité des personnes appelées comme partie à la procédure, ni sur les chances du procès susceptible d'être engagé.

La mesure ordonnée doit être utile et pertinente à la lumière des faits exposés.

En l'espèce, il n'est pas contesté que des désordres importants affectent les locaux loués par la SEREST, propriété des sociétés Garlaine et Gardet.

Compte tenu de ces éléments, le requérant justifie d'un motif légitime à voir ordonner une expertise afin de déterminer les causes exactes des désordres décrits dans l'assignation ainsi que dans les dernières conclusions de la SEREST.

L'expertise aura également pour objet de déterminer le préjudice financier subi par la SEREST en raison de ces nombreux dégâts des eaux qui ont nécessairement affecté l'exploitation économique de son commerce. Sur ce point l'expert pourra s'adjoindre les services d'un sapiteur.

En revanche, en l'absence de tout désordre ou trouble susceptible de constituer un motif légitime, cette expertise ne concernera pas la conformité du bac à graisse.

La provision sera à la charge de TAIZE 2014, à l'origine de cette mesure d'expertise.

Sur les demandes accessoires

Les sociétés Garlaine et Gardet, Volfoni Champs Elysée et Volfoni Champs Elysée LGE seront condamnés aux entiers dépens de cette instance conformément aux articles 696 et suivant du code de procédure civile étant précisé que le montant de la provision en vue de la mesure d'expertise sera dû par TAIZE 2014.

S'agissant du prononcé d'une mesure d'instruction, il n'y aura lieu à faire droits aux demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONSTATONS l'intervention forcée de Volfoni Champs Elysée en qualité de locataire gérant de Volfoni Champs Elysée LGE,

DÉCLARONS RECEVABLE l'intervention volontaire de la SEREST,

DISON n'y avoir lieu à référé s'agissant des demandes de travaux sous astreinte formulées par TAIZE 2014,

DISON n'y avoir lieu référé s'agissant de la demande de production sous astreinte de document formulée par TAIZE 2014,

DISON n'y avoir lieu à référé s'agissant des demandes de provisions formulée par la SEREST,

Sur l'expertise

ORDONNONS une mesure d'expertise au contradictoire des autres parties et **désignons** en qualité d'expert :

Olivier DELAITTRE, expert près la Cour d'appel de Paris,

58, rue Saint André des Arts
75006 Paris

06 15 52 17 05

qui pourra prendre l'initiative de recueillir l'avis d'un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne,

avec mission de :

- se rendre sur les lieux des désordres après y avoir convoqué les parties ;
- examiner les désordres et non-conformités allégués dans l'assignation et dans les écritures de TAIZE 2014 et la SEREST, et, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres et non-conformités connexes ayant d'évidence la même cause mais révélés postérieurement à l'assignation, sans préjudice des dispositions de l'article 238 alinéa 2 du code de procédure civile ;
- les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition; en rechercher la ou les causes et notamment caractériser les éventuels manquements aux prescriptions législatives, réglementaires ou contractuelles et au règles de l'art, pouvant avoir un lien avec les désordres exposés,
- indiquer les conséquences de ces désordres quant à la solidité de l'immeuble
- donner son avis sur la nature des éventuels travaux ou actions nécessaires à la correction des désordres,
- après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux désordres, et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir des devis fournis par les parties, éventuellement assistées d'un maître d'œuvre, le coût de ces travaux ;
- fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues et sur les comptes entre les parties ;
- 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 désordres, notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état ;
- dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres 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 ;
- faire toutes observations utiles au règlement du litige ;

L'expert aura également pour mission, si besoin est avec l'intervention d'un sapiteur, :

- Examiner l'ensemble des pièces comptables transmises et procéder à l'analyse de l'ensemble des pertes d'exploitation que les désordres ci-avant décrit ont causé à la SEREST ;
- Evaluer les préjudices financiers résultant pour la SEREST des effets des désordres décrits dans les conclusions de TAIZE 2014 et la SEREST ;

Disons que pour procéder à sa mission l'expert devra :

⇒ convoquer et entendre les parties, assistées, le cas échéant, de leurs conseils, et recueillir leurs observations à l'occasion de l'exécution des opérations ou de la tenue des réunions d'expertise ;

⇒ se faire remettre toutes pièces utiles à l'accomplissement de sa mission,

⇒ se rendre sur les lieux et si nécessaire en faire la description, au besoin en constituant un album photographique et en dressant des croquis ;

⇒ à l'issue de la première réunion d'expertise, ou dès que cela lui semble possible, et en concertation avec les parties, définir un calendrier prévisionnel de ses opérations ; l'actualiser ensuite dans le meilleur délai :

→ en faisant définir une enveloppe financière pour les investigations à réaliser, de manière à permettre aux parties de préparer le budget nécessaire à la poursuite de ses opérations ;

→ en les informant de l'évolution de l'estimation du montant prévisible de ses frais et honoraires et en les avisant de la saisine du juge du contrôle des demandes de consignation complémentaire qui s'en déduisent, sur le fondement de l'article 280 du code de procédure civile, et dont l'affectation aux parties relève du pouvoir discrétionnaire de ce dernier au sens de l'article 269 du même code ;

→ en fixant aux parties un délai impératif pour procéder aux interventions forcées ;

→ en les informant, le moment venu, de la date à laquelle il prévoit de leur adresser son document de synthèse ;

⇒ au terme de ses opérations, adresser aux parties un document de synthèse, sauf exception dont il s'expliquera dans son rapport (par ex : réunion de synthèse, communication d'un projet de rapport), et y arrêter le calendrier impératif de la phase conclusive de ses opérations, compte-tenu des délais octroyés devant rester raisonnable ;

→ fixant, sauf circonstances particulières, la date ultime de dépôt des dernières observations des parties sur le document de synthèse ;

→ rappelant aux parties, au visa de l'article 276 alinéa 2 du code de procédure civile, qu'il n'est pas tenu de prendre en compte les observations transmises au-delà de ce délai ;

Fixons à la somme de **7000 euros** le montant de la provision à valoir sur les frais d'expertise qui devra être consignée par TAIZE

2014 à la régie du tribunal judiciaire de Paris **au plus tard le 5 mars 2025** ;

Disons que, faute de consignation de la présente provision initiale dans ce délai impératif, ou demande de prorogation sollicitée en temps utile, la désignation de l'expert sera aussitôt caduque et de nul effet, sans autre formalité requise, conformément aux dispositions de l'article 271 du code de procédure civile ;

DISONS que l'exécution de la mesure d'instruction sera suivie par le juge du contrôle des expertises, spécialement désigné à cette fin en application des articles 155 et 155-1 du même code ;

DISONS que le terme du délai fixé par l'expert pour le dépôt des dernières observations marquera la fin de l'instruction technique et interdira, à compter de la date à laquelle il est fixé, le dépôt de nouvelles observations, sauf les exceptions visées à l'article 276 du code de procédure civile;

DISONS que l'expert sera saisi et effectuera sa mission conformément aux dispositions des articles 232 à 248, 263 à 284-1 du Code de procédure civile et qu'il déposera l'original de son rapport au Greffe du Tribunal judiciaire de Paris (Contrôle des Expertises) **avant le 1^{er} décembre 2025**, sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du Juge du Contrôle ;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes ;

CONDAMNONS *in solidum* Volfoni Champs Elysée, Volfoni Champs Elysée LGE et les société Garlaine et Gardet aux entiers dépens,

REJETONS l'ensemble des demandes formulées au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

RAPPELONS que l'exécution provisoire est de droit.

Fait à Paris le **05 février 2025**

Le Greffier,

Le Président,

Paul MORRIS

Pierre GAREAU