

-SUR CE.

Attendu qu'il est établi et non contesté que les demandeurs ont acquis par actes notariés de vente en l'état futur d'achèvement conclus entre le 28 février 2001 et le 18 décembre 2001 des lots en copropriété de la SCI XXXX ;

Que les dates de livraison étaient échelonnées entre le 31 mars 2002 et le 31 décembre 2002 suivant les actes ;

Qu'à ce jour les lots immobiliers ne sont toujours pas livrés ;

Attendu que c'est dans ces conditions que les demandeurs forment un certain nombre de demandes ;

Sur la demande d'expertise

Attendu que la SCI XXXX s'en remet à justice sur l'opportunité de désigner un expert pour faire constater les retards de livraison ;

Attendu que les demandeurs ont un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve des faits allégués dans l'assignation ;

Qu'il convient en conséquence d'instaurer la mesure d'expertise sollicitée à leurs frais avancés tous droits et moyens des parties demeurant réservés ainsi que les dépens ;

Sur la demande de condamnation à livrer sous astreinte les appartements

Attendu que la SCI XXXX ne conteste pas son obligation de livraison mais expose que le chantier a connu de très nombreuses difficultés et que le tribunal devra constater qu'elle a tout mis en oeuvre pour livrer les lots ;

Qu'elle s'oppose à l'astreinte ;

Mais attendu que l'obligation de la SCCV XXXX de livrer les appartements avant le 31 décembre 2002 pour le plus long terme est incontestable au vu des contrats de VEPA;

Que si le chantier a connu des difficultés, leur appréciation relève du juge du fond mais ne peuvent justifier de retarder davantage la livraison effective des appartements ;

Attendu dans ces conditions qu'il convient de faire droit à la demande et de condamner la SCCV XXXX à livrer à chaque demandeur le lot dont il est propriétaire, et ce sous astreinte dans les conditions prévues au dispositif ;

Sur la demande de production d'actes authentiques publiés sous astreinte

Attendu que les demandeurs sollicitent sous astreinte que la SCCV XXXX leur remettent leur acte authentique de propriété dûment publié ainsi que le règlement de copropriété modifié ;



Mais attendu que la SCCV XXXX justifie par le courrier adressé par le notaire au Président de la chambre des Notaires qu'en tant que rédacteur des actes, il a rencontré des difficultés de nature administrative auprès du service des hypothèques pour procéder à la publication des actes de vente ;

Que la situation a été régularisée auprès du 1^{er} Bureau des Hypothèques YYYY le 26 juin 2003 ;

Attendu qu'il n'est donc nullement justifié que le retard, a ce que soit remis à chaque copropriétaire son titre authentique de propriété et le règlement de copropriété soit imputable à la SCCV XXXX ;

Attendu donc dans ces conditions qu'il convient de débouter les demandeurs de leur demande sur ce point ;

Sur la demande de provision

Attendu que les demandeurs sollicitent la condamnation de la SCCV XXXX à leur payer à chacun une provision de 11.433,68 € à valoir sur le préjudice causé par le retard de livraison ;

Attendu que la SCCV XXXXs'y oppose faisant valoir que les actes de vente prévoient expressément des causes légitimes de suspension du délai de livraison tels que des décisions de suspension de travaux, des défaillances d'entreprises et les intempéries;

Attendu que le fait de savoir si les délais de livraison ont été légitimement suspendus et pour combien de temps par les causes invoquées plus avant par le vendeur relève de l'appréciation du juge du fond ;

Attendu toutefois que même si ces causes sont réelles, il n'en demeure pas moins que le retard de livraison est en l'espèce conséquent puisque la date butoir la plus éloignée était le 31 décembre 2002 et qu'aujourd'hui au 18 février 2004, les appartements ne sont toujours pas livrés ;

Attendu que le préjudice lié au retard de livraison est donc établi et certain même, le retard n'est peut être pas totalement imputable à la SCCV XXXX;

Attendu que certains actes de vente ont évalué le préjudice journalier à 33,54 € par jour calendaire de retard ;

Attendu que dans ces conditions l'obligation de la SCCV XXXX de réparer le préjudice lié au retard de livraison présente un caractère suffisamment incontestable pour permettre au juge des référés d'accorder aux demandeurs une provision;

Qu'il convient en conséquence de condamner la SCCV XXXX à payer à chacun des copropriétaires (13 au total) une provision de 4000 euros;

Sur la demande reconventionnelle de la SCCV XXXX

Attendu que la SCCV XXXX sollicite la condamnation de trois acquéreurs à lui payer des provisions au titre des appels de fonds exigibles ;

Mais attendu que la SCCV XXXX ne donne aucun élément relatif aux sommes réclamées aux époux A, C et B ;

Qu'en effet la SCCV XXXX ne fournit aucun document établi par une tierce personne (autre qu'elle même), permettant de déterminer précisément à quel état d'avancement des travaux correspondent aux sommes réclamées, ni un récapitulatif de ce qui a déjà été versé, et de ce qui reste à verser au vu des dispositions contractuelles ;

Attendu en conséquence que l'obligation des acquéreurs, les époux A, les époux B et les époux C de régler des appels de fonds ne présente pas un caractère suffisamment incontestable pour permettre au juge des référés d'accorder une provision à la SCCV XXXX ;

Que la SCCV sera déboutée de sa demande reconventionnelle de provision ;

Attendu que l'équité commande l'application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile au profit des demandeurs ;

Attendu que l'équité ne commande pas l'application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile à la SCCV XXXX ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, rendue en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent,

Vu les dispositions de l'article 809 du nouveau code de procédure civile,

Vu les articles L 261-10 et 261-11 du code de la construction et de l'habitation,

Condamnons la SCCV XXXX à payer aux 13 copropriétaires demandeurs une provision de 4000 euros à valoir sur le préjudice lié au retard de livraison ;

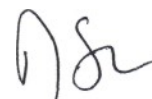
Condamnons la SCCV XXXX à livrer aux différents demandeurs le lot dont il est propriétaire et ce au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente ordonnance ;

Disons que passé ce délai, elle y sera contrainte sous astreinte de 400 euros par jour ; Disons que l'astreinte sera liquidée par le juge de l'exécution ;

Déboutons les demandeurs de leur demande tendant à voir condamner la SCCV XXXX à leur remettre sous astreinte leur acte authentique de propriété et le règlement de copropriété modifié ;

Déboutons la SCCV XXXX de sa demande de provision diligentée à l'encontre des époux A, des époux B et des époux C ;

Ordonnons une expertise ;



Désignons en qualité d'expert **Monsieur ZZZZ** demeurant **xx rue abc 12345 VVVVVVVV** avec mission de :

- *se rendre sur les lieux en présence des parties, ou à défaut celles-ci régulièrement convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;*
- *se faire communiquer par les parties tous documents ou pièces qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission et entendre, si besoin est, tous sachants ;*
- *constater les retards de livraison et les arrêter d'une manière définitive si les appartements sont livrés à la date du dépôt de son rapport ;*

-fournir tous éléments de fait sur les préjudices encourus par les demandeurs afin de permettre au tribunal de liquider les préjudices découlant desdits retards ;

- donner tous éléments permettant de faire le compte entre les parties ;

Disons que **les demandeurs** communiqueront dans les plus brefs délais ses pièces numérotées sous bordereau daté ;

Disons que **l'expert** procédera à sa mission sous le contrôle du juge des référés;

Disons que pour l'exécution de sa mission, l'expert commis s'entourera de tous renseignements utiles à charge d'en indiquer l'origine, recueillera toutes informations orales ou écrites de toutes personnes sauf à préciser dans son rapport leurs noms, prénoms, demeure et profession ainsi que, s'il y a lieu, leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, en collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles et qu'il pourra éventuellement recueillir l'avis d'un autre technicien dans une spécialité distincte de la sienne ;

Disons que l'expert commis devra faire connaître sans délai son acceptation au juge chargé du contrôle, le tenir averti de la date de son premier accédit et informé de l'état de ses opérations ;

Disons qu'en cas de refus ou d'empêchement de l'expert, il sera pourvu à son remplacement d'office par le juge chargé du contrôle de l'expertise ;

Disons que **les demandeurs** devront consigner auprès du régisseur du tribunal de grande instance de AAAAAA la somme de **3000 Euros** destinée à garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert et ce au plus tard dans le délai de UN **MOIS** à compter de l'invitation prévue par l'article 270 du nouveau code de procédure civile ;

Disons qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartis, la désignation de l'expert sera caduque à moins que le juge, à la demande d'une partie se prévalant d'un motif légitime ne décide une prorogation du délai ou un relevé de caducité;

Disons que lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, l'expert dressera un programme de ses investigations et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours en fonction des éléments dont il dispose alors;

Disons qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître au juge la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire ;

Disons que préalablement l'expert communiquera aux parties sa demande de consignation complémentaire en les invitant à faire valoir leurs observations dans le délai de 15 jours;

Disons que l'expert adressera au juge chargé du contrôle de l'expertise sa demande de consignation complémentaire en y joignant soit 1 es observations des parties soit en précisant que les parties n'ont formé aucune observation ;

Lorsque l'expert aura ainsi porté à la connaissance du juge le montant du complément de consignation, celui-ci rendra une décision ordonnant à l'une des parties de consigner au greffe le complément qui lui paraîtra nécessaire;

A défaut de consignation dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, et sauf prorogation de ce délai, l'expert déposera son rapport en l'état;

Disons que l'expert devra, dans le délai de HUIT MOIS à dater de la saisine, sauf prorogation dûment autorisée par le juge chargé du contrôle de l'expertise, déposer au greffe son rapport auquel sera joint le cas échéant, l'avis du technicien qu'il s'est adjoint et qu'il délivrera lui-même copie du tout à chacune des parties en cause ;

Disons que l'expert, une fois ses opérations terminées, et au moins un mois avant le dépôt de son rapport définitif, communiquera à chacune des parties, sous forme de pré-rapport le résultat de ses constatations ainsi que les conclusions auxquelles il sera parvenu, et recevra et répondra aux observations que les parties auront jugé utile de lui adresser sous forme de dires à annexer au rapport définitif ;

Disons que dans le cas où les parties viendraient à se concilier, l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et en faire rapport au juge chargé du contrôle ;

Disons qu'à l'issue de ses opérations, l'expert adressera au magistrat taxateur sa demande de recouvrement d'honoraires et débours, en même temps qu'il justifiera l'avoir adressée aux parties ;

Disons que les parties disposeront à réception de ce projet de demande de recouvrement d'honoraires, d'un délai d'un mois pour faire valoir leurs observations sur cet état de frais, que ces observations seront adressées au magistrat taxateur afin, si nécessaire, de débat contradictoire préalablement à l'ordonnance de taxe ;

Condamnons la SCCV XXXX à payer aux demandeurs une somme globale de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Déboutons la SCCV XXXX de sa demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile ;

Réserveons les dépens.

Le greffier,


Et nous avons signé avec le greffier.

La Vice-Présidente.

