2 septembre 2025
Tribunal judiciaire de Paris
RG n° 25/52990

Service des référés

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 16]

■

N° RG 25/52990 - N° Portalis 352J-W-B7J-C7WCS

AS M N°: 12

Assignation du :
24 Avril et 18 Juin 2025

EXPERTISE[1]

[1] 3 Copies exécutoires
+ 1 CCC à l'expert :
délivrées le :

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 02 septembre 2025

par Sophie COUVEZ, Vice-présidente au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal, assistée de Anne-Sophie MOREL, Greffier.
DEMANDEUR

Madame [O] [C] [Z]
[Adresse 11]
[Localité 8]

représenté par Me Richard ruben COHEN, avocat au barreau de PARIS - #C1887

DEFENDEURS

S.A.S.U. AS DIAG IMMO
[Adresse 5]
[Localité 13]

S.A. AXA FRANCE IARD
[Adresse 6]
[Localité 14]

représentées par Me Laurent LUCAS, avocat au barreau de PARIS - #P0477

Monsieur [U] [J] [G] [P]
[Adresse 4]
[Localité 7]

représenté par Maître Marion ROUJEAU de l'AARPI D&R AVOCATS, avocats au barreau de PARIS - #J0010

DÉBATS

A l'audience du 08 Juillet 2025, tenue publiquement, présidée par Sophie COUVEZ, Vice-présidente, assistée de Anne-Sophie MOREL, Greffier,

Exposé du litige

Vu l'assignation en référé délivrée le 24 avril et enrôlée sous le numéro RG 25/52990, aux fins de voir désigner un expert concernant la superficie des lots acquis qui serait de 14, 81m² et non de 17, 67m² comme mentionné dans l'acte de vente, affectant l'immeuble situé au [Adresse 12] ;

Vu l'assignation en intervention forcée délivrée le 18 juin 2025 et en enrôlée sous le numéro RG 25/54461;

Vu la jonction des affaires RG 25/52990 et RG 25/54461 prononcée à l'audience, sous le numéro RG 25/52990 ;

Vu les conclusions déposées et soutenues oralement à l'audience ;

Vu les protestations et réserves formulées par les défendeurs représentés ;

Vu l'article 455 du code de procédure civile,

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.

En l'état des arguments développés par les parties et au vu des documents produits, le motif légitime prévu par l'article 145 du code de procédure civile est établi. La mesure d'instruction sollicitée doit donc être ordonnée dans les termes du dispositif ci-après.

La partie demanderesse sera condamnée aux dépens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire en premier ressort,

Donnons acte aux défendeurs représentés de leurs protestations et réserves ;

Ordonnons une mesure d'expertise ;

Désignons en qualité d'expert :

Monsieur [V] [E]
SAS DE GEOMETRES-EXPERTS A. de QUENETAIN
[Adresse 3]
[Localité 9]
:[XXXXXXXX01]

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

avec mission, les parties régulièrement convoquées, après avoir pris connaissance du dossier, s'être fait remettre tous documents utiles, et avoir entendu les parties ainsi que tout sachant, de :

- se rendre sur les lieux des désordres après y avoir convoqué les parties ;
- Procéder au mesurage de la superficie garantie au titre de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (dite loi Carrez) s'agissant des lots n°35 et 40 ;
- examiner les désordres, malfaçons ou inachèvements allégués dans l'assignation et, le cas échéant, sans nécessité d'extension de mission, tous désordres 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;
- fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les éventuelles responsabilités encourues et sur les comptes entre les parties ;
- 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 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 ;

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, notamment, s'il le juge utile, les pièces définissant le marché, les plans d'exécution, le dossier des ouvrages exécutés;

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 ;

- en fixant aux parties un délai 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 de la phase conclusive de ses opérations ;
- 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 5000 euros le montant de la provision à valoir sur les frais d'expertise qui devra être consignée par la partie demanderesse à la régie d'avances et de recettes du tribunal judiciaire de Paris au plus tard le 03 Novembre 2025 inclus ;

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 code de procédure civile ;

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 03 juillet 2026, sauf prorogation de ce délai dûment sollicitée en temps utile de manière motivée auprès du juge du contrôle ;

Disons que, dans le but de favoriser l'instauration d'échanges dématérialisés et de limiter la durée et le coût de l'expertise, le technicien devra privilégier l'usage de la plateforme OPALEXE et qu'il proposera en ce cas à chacune des parties, au plus tard lors de la première réunion d'expertise, de recourir à ce procédé pour communiquer tous documents et notes par la voie dématérialisée dans les conditions de l'article 748-1 du code de procédure civile et de l'arrêté du 14 juin 2017 validant de tels échanges ;

Rejetons le surplus des demandes ;

Condamnons la partie demanderesse aux dépens ;

Rappelons que l'exécution provisoire est de droit.

Fait à [Localité 16] le 02 septembre 2025.

Le Greffier, Le Président,

Anne-Sophie MOREL Sophie COUVEZ

Service de la régie :

Tribunal de Paris, Parvis [Adresse 19]
[Localité 10]
[XXXXXXXX02]
Fax 01.44.32.53.46
[Courriel 18]

Sont acceptées les modalités de paiements suivantes :

virement bancaire aux coordonnées suivantes :
IBAN : [XXXXXXXXXX015]
BIC : TRPUFRP1
en indiquant impérativement le libellé suivant :
C7 "Prénom et Nom de la personne qui paye" pour prénom et nom du consignataire indiqué dans la décision + Numéro de RG initial

chèque établi à l'ordre du régisseur du Tribunal judiciaire de Paris (en cas de paiement par le biais de l'avocat uniquement chèque CARPA ou chèque tiré sur compte professionnel)

Le règlement doit impérativement être accompagné d'une copie de la présente décision. En cas de virement bancaire, cette décision doit être envoyée au préalable à la régie (par courrier, courriel ou fax).

Expert : Monsieur [V] [E]

Consignation : 5000 € par Madame [O] [C] [Z]

le 03 Novembre 2025

Rapport à déposer le : 03 Juillet 2026

Juge chargé du contrôle de l’expertise :
Service du contrôle des expertises
Tribunal de Paris, [Adresse 17]
[Localité 10].